

**UCHWAŁA NR XLII/ 292 /2014
RADY GMINY BIERAWA**

z dnia 27 marca 2014 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Bierawa na lata 2014-2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, poz. 645 i poz. 1318) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz. 150), Rada Gminy Bierawa uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bierawa na lata 2014 - 2018, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXXVII/270/2005 Rady Gminy Bierawa z dnia 29 listopada 2005 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bierawa na lata 2006-2010 oraz określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bierawa.

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

Przewodnicząca Rady

mgr Elżbieta Dziuda

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/

292 /2014

Rady Gminy Bierawa

z dnia 27 marca 2014 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bierawa na lata 2014 - 2018

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Jednakże nie każdy mieszkaniec gminy Bierawa może oczekiwać od Gminy lokalu, jeśli nawet zachodzi taka potrzeba. Obowiązki Gminy w tym zakresie prowadzą się do:

- 1) obowiązku dostarczania lokali socjalnych,
- 2) obowiązku dostarczania lokali zamiennych,
- 3) obowiązku dostarczania lokali gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

2. Mieszkańcy, którzy nie spełniają przesłanek określonych dla obowiązkowego dostarczenia lokali, nie mogą otrzymać mieszkań z zasobu gminnego.

3. Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych gminy, z jej charakteru, stanu rozwoju, stanu infrastruktury technicznej, ustalonych w Strategii Rozwoju Gminy Bierawa.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy wg stanu na dzień 01.01.2014 roku stanowi 74 lokali mieszkalnych oraz 36 lokali socjalnych. Jeden budynek komunalny wykorzystywany jest na pomieszczenia (mieszkania) tymczasowe.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na dzień 01.01.2014 r. wynosi 3.041,17 m², w tym łączna powierzchnia lokali socjalnych 1.131,57 m²,

3. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 50,23 m², a lokalu socjalnego 31,43 m².

4. Na lata 2014-2018 przewiduje się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy Bierawa w związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców. Stan ten będzie zmniejszał się od stanu wyjściowego 74 lokali mieszkalnych w 2014 roku do 68 lokali mieszkalnych w 2018 roku. Stan lokali socjalnych w planowanym przedziale czasowym nie ulegnie zwiększeniu.

§ 3. Prognozę dotyczącą liczby lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

| Rok | Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy (w m2) | Ilość lokali mieszkalnych | w tym lokali socjalnych |
|------|---|---------------------------|-------------------------|
| 2014 | 3.041,17 | 74 | 36 |
| 2015 | 2.996,46 | 73 | 36 |
| 2016 | 2.917,66 | 72 | 36 |
| 2017 | 2.738,96 | 69 | 36 |
| 2018 | 2.711,26 | 68 | 36 |

2. Prognozę oparto na następujących założeniach:

- 1) większość lokali mieszkaniowych została już wykupiona przez najemców i nie prognozuje się już większego ruchu w zakresie sprzedaży,
- 2) w kolejnych latach nie planuje się budowy nowych lokali socjalnych.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią będą przeglądy techniczne budynków. Dotyczy to budynków będących wyłączną własnością komunalną, jak również lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

2. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty konstrukcyjnych elementów budynków tj.: dachy, stropy, schody. Corocznie będzie ustalony szczegółowy plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe Gminy.

3. W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład małych i dużych wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od planów wspólnot, które ustalają je na bazie podjętych uchwał. W budynkach stanowiących w 100% własność Gminy wieloletnie potrzeby w tym zakresie są zdiagnozowane, natomiast we wspólnotach znane są przeważnie plany remontowe na dany rok kalendarzowy.

4. Zasadą działania Gminy we wspólnotach będzie racjonalnie wspomaganie właścicieli w ich planach remontowych tj. dążenie do obniżenia bieżących kosztów utrzymania budynków, a zwiększania środków na funduszu remontowym.

§ 5. Stan techniczny budynków (lokali mieszkalnych) w zasobie gminy przedstawia się następująco:

| lp. | Adres | liczba lokali | Omówienie stanu technicznego |
|-----|--|---------------|--|
| 1 | Brzeźce ul. Gliwicka 41 | 18 | budynek mieszkalno – użytkowy wyłączony z eksploatacji po pożarze (czerwiec 2010r.). Dach po remoncie. |
| 2 | Brzeźce ul. Łąkowa 5 – mieszkania | 5 | budynek mieszkalny z budynkami gospodarczymi. Stan techniczny dobry. budynek wymaga bieżących remontów, w tym: montaż zadaszenia nad tylnym wyjściem w celu wyeliminowania |

| | | | |
|----|---|----|---|
| | socjalne | | wilgoci na elewacji, pomalowanie elewacji, klatki schodowej i korytarza. Pomieszczenia wyposażone są w bieżącą wodę oraz podłączone do sieci kanalizacyjnej. |
| 3 | Stare Koźle ul. Wolności 30 | 2 | budynek mieszkalno - użytkowy. Parter stanowi część użytkową, a piętro mieszkalną. Stan techniczny budynku – fundamenty i ściany nośne w stanie dobrym. Pilna potrzeba wymiany pokrycia dachowego (dachówka zużyta technicznie) i obróbki blacharskiej. W 2013 roku wymieniono uszkodzone rynny i rury spustowe. Budynek wyposażony w instalację wodno kanalizacyjną. |
| 4. | Bierawa ul. Dworcowa 39 | 3 | budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym. Dobry stan techniczny za wyjątkiem dachu - niezbędna wymiana dachówki oraz przemurzenie kominów; ogrzewanie piece węglowe, wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną. W 2012 r. wykonano szlamowanie dymnego otworu kominowego, natomiast w 2013 roku wymieniono pion instalacji elektrycznej klatki schodowej oraz dokonano napraw ubytków gzymsów i elewacji budynku. |
| 5 | Bierawa ul. Powstańców Śląskich 7 | 16 | budynek mieszkalny przeznaczony na lokale socjalne i zastępcze. Fundamenty, stropy, schody, konstrukcja dachu w stanie dobrym. Zły stan techniczny przybudówki od strony podwórka, zużyta technicznie stolarka okienna wymagająca wymiany. W 2010 r. wykonano nową instalację centralnego ogrzewania łącznie z kotłem. Rozdział instalacji elektrycznej na część administracyjną i indywidualną poszczególnych lokali. W 2013 r. przemurzenie komina ponad dachem, montaż nowej ławy kominowej oraz dokonano obróbki blacharskiej gzymsu nad głównym wejściem. Budynek wyposażony w sieć wodociagową i kanalizacyjną z sanitariatami na każdym piętrze. |
| 6 | Dziergowice ul. Dworcowa 8 | 2 | budynek mieszkalno – usługowy. Stan techniczny – fundamenty, ściany nośne, stropy oraz schody w stanie dobrym. Konstrukcja dachu oraz pokrycie dachu kwalifikuje się do wymiany. Konieczność wymiany stolarki okiennej ze względu na zużycie techniczne. Budynek wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną podłączoną do zbiornika bezodpływowego. W 2012 r. przerobiono instalację klatki schodowej na napięcie 24V oraz wymieniono pion kanalizacyjny przechodzący przez część usługową. |
| 7 | Dziergowice ul. Nowa 2 | 4 | budynek mieszkalno – usługowy. Parter przeznaczony na niepubliczny zespół opieki zdrowotnej, świadczenie usług dentystycznych i pomieszczenie do wynajęcia; na piętrze cztery lokale mieszkalne. Stan techniczny budynku dobry za wyjątkiem daszku nad wejściem głównym oraz schodów zewnętrznych prowadzących do kotłowni. W 2012 r. dokonano wymiany okien na piętrze w mieszkaniach, w 2013 r. zamontowano nowy piec gazowy centralnego ogrzewania. Budynek wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną podłączoną do zbiornika bezodpływowego. Należy wykonać termomodernizację budynku |

| | | | |
|----|---|----|---|
| | | | celem zmniejszenia kosztów ogrzewania. |
| 8 | Solarnia ul. Raciborska 19 | 9 | budynek mieszkalny wielorodzinny - dwie kondygnacje z podpiwniczeniem; instalacja sanitarna odbierająca jedynie wodę z kuchni. Fundamenty, ściany nośne, stropy, schody oraz konstrukcja dachu w stanie dobrym. Konieczność wymiany pokrycia dachowego. Wymieniono siatkę ogrodzeniową od strony ulicy, zamontowano nowe drzwi wejściowe do budynku oraz wymieniono 14 okienek piwnicznych. Dokonano również doraźnej naprawy poszycia dachowego wraz z wymianą ławy kominowej oraz przerobiono instalację klatki schodowej na napięcie 24V. |
| 9 | Bierawa ul. Dąbrowy 8 – budynek socjalny | 4 | budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej składający się z dwóch klatek i 4 mieszkań. 2 mieszkania znajdują się na parterze, a dwa na poddaszu użytkowym. W bryle budynku znajdują się 4 niezależne pomieszczenia gospodarcze z wejściami z zewnątrz budynku. Wybrukowany teren przed pomieszczeniami gospodarczymi, parking oraz chodnik prowadzący do klatek schodowych. Mieszkania wyposażone w kuchnie oraz piece węglowe służące do ogrzewania pomieszczeń. Kuchnie wyposażone w zlewozmywaki umocowane na szafkach oraz w baterie zainstalowane w ścianie, podłogi wykafelkowane, a w pokojach położono panele podłogowe. Łazienki wykafelkowane po sufit z armaturą łazienkową z bojlerem i grzejnikiem elektrycznym. Budynek nowo wybudowany oddany do użytku w 2013 roku podłączony do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. |
| 10 | Korzonek Osiedle ul. Nowa 1, 2, 4, 6,7, 9, 10,12 Udziały Gminy w poszczególnych budynkach: - nr 1 - 18,20 % - nr 2 - 10,25 % - nr 4 - 8,65 % - nr 6 - 46,20 % - nr 7 - 20,46 % - nr 9 - 11,70 % - nr 10-19,80 % - nr 12 - 5,65 % | 11 | Ogólny stan obiektów średni - budynki mieszkalne zarządzane przez niezależnych zarządców wybranych przez wspólnoty mieszkaniowe. Większość budynków została poddana termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. W latach 2012-2013 dokonano wymiany okien w trzech mieszkaniach stanowiących własność gminy z czego jedno zostało wyremontowane po eksmisji. |
| 11 | Kotlarnia ul. Gliwicka 15, 30, 32 i 36 Udziały Gminy w poszczególnych budynkach: - nr 15 - 4,11 % - nr 30 -17,86% | 15 | Stan obiektów średni – budynki poddano termomodernizacji. Budynek nr 15 wykonany z “wielkiej płyty”, a budynki nr 30,32 i 36 z materiałów tradycyjnych. Kolejność prowadzonych remontów części wspólnej ustala większość właścicieli mieszkań. W 2013 r. wymieniono stolarkę okienną w jednym mieszkaniu należącym do gminy. |

| | | | |
|----|-------------------------------------|--------------|--|
| | - nr 32 -24,63% - nr 36 - 8,01 % | | |
| 12 | Kotlarnia ul. Gliwicka 5 | ¹ | Budynek mieszkalno usługowy – 2 mieszkania i 2 lokale usługowe /pocztą i telekomunikacja/. Gmina posiada 76 % udziałów w nieruchomości. Obiekt stary w średnim stanie technicznym, ogrzewanie piece węglowe. Konstrukcja dachu oraz pokrycie wymagają generalnego remontu. W 2013 r. wykonano podłączenie lokalu komunalnego do sieci kanalizacyjnej, pomalowano ściany w pomieszczeniu położono nową wykładzinę na podłogę. Uzupełniono ubytki tynku na elewacji zewnętrznej oraz zamontowano nową ławę kominową. |

§ 6. 1. Średni stan techniczny wielu budynków wskazuje na potrzebę przeprowadzenia wielu napraw. W szczególności remontu i naprawy wymagają pokrycia dachowe budynków, ze względu na znaczne zużycie techniczne. W latach 2014 - 2018 planuje się częściową lub całkowitą wymianę pokrycia dachowego w następujących budynkach: w Solarni przy Raciborskiej 19, w Dziergowicach przy ulicy Dworcowej 8, w Bierawie przy ul. Dworcowej 39 i w Starym Koźlu przy ulicy Wolności 30, co wpłynie na poprawienie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy. W latach 2014 - 2018 nie przewiduje się remontów i modernizacji lokali socjalnych.

2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

| Rok 2014 | Rok 2015 | Rok 2016 | Rok 2017 | Rok 2018 |
|----------|----------|----------|----------|----------|
| 168 398 | 190 000 | 280 000 | 160 000 | 300 000 |

Rozdział 4. **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 6. 1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o własności lokali. Celem sprzedaży lokali jest wzrost dbałości o mieszkania, które w tym momencie stają się prywatną własnością, a dla gminy powoduje to znaczne zmniejszenie kosztów utrzymania zasobów. Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach - czyli do pełnej prywatyzacji. Lokale zwolnione sprzedawane będą w drodze przetargu. W okresie od 30 września 2005r. do 31 grudnia 2013r. Gmina sprzedała 16 lokali mieszkalnych.

2. Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości mieszkań, które by zabezpieczały co najmniej minimalne potrzeby lokali socjalnych.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

| | |
|------|----------|
| 2014 | 0 |
| 2015 | 1 |
| 2016 | 1 |
| 2017 | 3 lokale |

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów za lokale mieszkalne:

- 1) za lokale komunalne,
- 2) za lokale socjalne i zamienne.

2. Stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Bierawa w drodze zarządzenia.

3. Przy ustalaniu stawki czynszu, o której mowa w ust. 2, przyjmuje się następujące zasady:

- 1) zmiany czynszu ustalane będą nie częściej niż raz w roku,
- 2) polityka czynszowa będzie zmierzać do stopniowego podnoszenia czynszów do poziomu umożliwiającego pełne pokrycie kosztów zarządzania,
- 3) czynsz za lokale powyżej 80 m² winien zabezpieczać pełne pokrycie kosztów remontowych.

4. Ustala się czynniki obniżające o 5 % stawkę czynszu za lokale komunalne za każdy ze składników, lecz nie więcej niż za 3 składniki sumarycznie:

- 1) lokal bez WC lub bez WC używanego wspólnie, a zlokalizowanego w budynku,
- 2) lokal w suterenie lub na poddaszu,
- 3) lokal bez instalacji wodnej i kanalizacyjnej,
- 4) lokal ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki,
- 5) lokal bez kuchni, wnęki kuchennej lub możliwości korzystania z kuchni wspólnej.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki bazowej.

6. Do lokali socjalnych nie stosuje się kryteriów zmniejszających stawkę.

7. Czynsz za lokal zamienny nie może przekroczyć wysokości czynszu za lokal socjalny.

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. Mieszkaniowym zasobem gminy Bierawa zarządza Wójt Gminy za pośrednictwem Samorządowego Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bierawie.

2. Zarządzanie budynkami, w których wielkość sprzedanych lokali przekracza 50 % należy zlecać zarządcom posiadającym wymagane licencje.

3. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu gminy może się odbywać przez podmiot posiadający odpowiednią licencję lub zatrudniający pracowników posiadających taką licencję, który zapewni:

- 1) efektywne i sprawne administrowanie majątkiem,
- 2) utrzymanie mieszkań w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,

- 3) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i budynków,
- 4) właściwą windykację zobowiązań lokatorów i najemców stanowiących dochód gminy.

4. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowią:

- 1) wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, socjalnych i zamiennych,
- 2) czynsze za lokale użytkowe,
- 2) dotacje z budżetu gminy Bierawa.

Rozdział 8.

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

§ 10. 1. Na koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji, w tym:
 - a) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych, koszty napraw przyłączy sieciowych,
 - b) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - c) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, instalacji i lokali ,
 - d) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno- porządkowym ich otoczenia,
 - e) koszty utrzymania terenów zielonych,
 - f) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
 - g) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych.
- 2) koszty wynagrodzenia zarządcy,
- 3) zaliczki na fundusz remontowy,
- 4) koszty remontów kapitalnych i modernizacji.

2. W latach 2014 – 2018 nie przewiduje się zmian w sposobie finansowania gminnych lokali komunalnych i socjalnych.

§ 11. Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

| Rok | koszty bieżącej eksploatacji | koszty remontów | koszty modernizacji | koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi | koszty remontów części wspólnej | wydatki inwestycyjne |
|------|------------------------------|-----------------|---------------------|--|---------------------------------|----------------------|
| 2014 | 41.000 | 60.000 | | 35.000 | 40.000 | 0 |
| 2015 | 42.000 | 60.000 | | 35.000 | 45.000 | 0 |
| 2016 | 43.000 | 50.000 | | 35.000 | 50.000 | 100.000 |
| 2017 | 44.000 | 60.000 | | 35.000 | 55.000 | 0 |
| 2018 | 45.000 | 40.000 | | 35.000 | 60.000 | 120.000 |

Rozdział 9.

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

§ 12. 1. Jako priorytetowe określa się następujące działania Gminy związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem:

- 1) stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 3) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych,
- 4) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 5) dążenie do sprzedaży wszystkich lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

2. W latach 2014-2018 planuje się sprzedaż do 6 lokali mieszkalnych; przy czym liczba ta może ulec zwiększeniu w zależności od ilości wniosków o sprzedaż, składanych przez dotychczasowych najemców lokali, co przyczyni się do zwiększenia środków na remonty budynków pozostających w zarządzie Gminy.

3. Nie przewiduje się zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali.