

**Uchwała Nr XLIII/323/09  
Rady Miejskiej w Zdzeszowicach**

z dnia 24 listopada 2009 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Zdzeszowice na lata 2009 – 2014**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) 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 (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218), Rada Miejska w Zdzeszowicach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdzeszowice na lata 2009 – 2014 określony w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzeszowic.

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

Przewodnicząca Rady  
*Monika Wąsik-Kudła*

---

**\*/ Uchwała została zaskarżona przez Wojewodę Opolskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu – skarga Nr NK.III-KK-0914-3/2010 z dnia 28 stycznia 2010 r.**

Załącznik  
do uchwały Nr XLIII/323/09  
z dnia 24 listopada 2009 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdzeszowice  
na lata 2009 – 2014**

Mieszkaniowy zasób Gminy Zdzeszowice stanowią lokale, które są własnością Gminy tj:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach gminnych;
- 2) nie sprzedane lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) lokale socjalne.

**Rozdział I**

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

§ 1.1. Gminny zasób mieszkaniowy stanowią budynki w następującej strukturze wiekowej:

- 1) budynki wybudowane w latach 1900 – 1950 - 52 %;
- 2) budynki wybudowane w latach 1974 – 1999 - 38 %;
- 3) budynki wybudowane w latach 2000 – 2008 - 10 %.

Wykaz budynków i lokali wraz z ich wyposażeniem:

2. Lokale socjalne:

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszk.	Pow. użytkowa	Rodzaj budynku	Rodz. ogrzewania	Instal. wod-kan.	Stan techn.
Zdzieszowice							
1.	ul. Nowa A3	32	973,00	bud. socjalny	c.o.	tak	do rem.
2.	ul. Nowa B3	24	649,00	bud. socjalny	c.o.	tak	do rem.
3.	ul. Filarskiego 25	18	379,50	bud. socjalny	piece	tak	dobry
4.	ul. Filarskiego 29	16	398,20	bud. socjalny	piece	tak	dobry
5.	ul. Filarskiego 29 B	19	498,38	bud. socjalny	piece	tak	dobry
6.	ul. Filarskiego 27			bud. socjalny		tak	w remoncie

Wielkość zasobów socjalnych Gminy Zdzieszowice wg stanu na dzień 30 czerwca 2009 r. wynosi 109 lokali socjalnych o powierzchni 2898,08 m<sup>2</sup>. Wykazane lokale socjalne zlokalizowane są w 5 obiektach budowlanych. Natomiast w szóstym budynku socjalnym prowadzony jest remont kapitalny, a po jego ukończeniu uzyskamy zgodnie z projektem 13 lokali socjalnych o powierzchni 371,1 m<sup>2</sup>.

3. Pozostałe lokale mieszkalne:

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszk.	Pow. użytkowa	Rodzaj budynku	Rodz. ogrzewania	Instal. wod-kan.	Stan techn.
1.	ul. Chrobrego 17	4	154,98	bud. mieszk. usługowy	c.o. gaz.	tak	dobry
2.	ul. Plac 1-go Maja 2	1	41,20	bud. wspólnotowy	piece	tak	''-
3.	ul. Plac 1-go Maja 3	2	83,20	- '' -	piece	tak	''-
4.	ul. Plac 1-go Maja 4	2	90,80	- '' -	piece	tak	''-
5.	ul. Plac 1-go Maja 7	1	42,00	- '' -	piece	tak	''-
6.	ul. Plac 1-go Maja 10	1	32,60	- '' -	piece	tak	''-
7.	ul. Plac 1-go Maja 12	2	96,30	- '' -	piece	tak	''-
8.	ul. Plac 1-go Maja 16	4	205,80	bud. wielorodzinny	piece	tak	''-
9.	ul. Wolności 1	1	40,50	bud. wspólnotowy	piece	tak	''-
10.	ul. Wolności 5	1	41,00	- '' -	piece	tak	''-
11.	ul. Wolności 63	1	58,57	bud. jednorodzinny	piece	tak	dostat.
12.	ul. Chopina 12	3	145,49	bud. wspólnotowy	piece	tak	dobry
13.	ul. Chopina 14	1	56,40	- '' -	piece	tak	dobry
14.	ul. Chopina 16	6	285,34	bud. wielorodzinny	piece	tak	dostat.
15.	ul. Chopina 18	2	145,49	bud. wspólnotowy	piece	tak	dobry
16.	ul. Karola Miarki 36	1	51,00	bud. mieszk. wielofunkc.	c.o. gaz.	tak	dobry
17.	ul. Piastów 6	1	21,00	- '' -	c.o.	tak	''-
18.	ul. Zielona 19	1	21,00	- '' -	c.o.	tak	''-
Żyrowa							
1.	ul. Wojska Polskiego 12	3	230,40	bud. wielorodzinny	piece	tak	dostat.
2.	ul. Poprzeczna 65	1	75,00	bud. mieszk. wielofunkc.	c.o.	tak	dobry
3.	ul. Wojska Polskiego 4	2	112,86	- '' -	c.o.	tak	dobry
Jasiona							
1.	ul. Główna 16	6	358,27	bud. wielorodzinny	c.o.	wod. szambo	przezn. do rem.
2.	ul. Polna 18	1	88,93	bud. mieszk.	piece	- '' -	dostat.

1.	Rozwadza ul. Szkolna 20	6	219,59	bud. wielorodzinny	piece	-''-	przezn. do rem. dobry
2.	ul. Szkolna 31	1	54,57	bud. wspólnotowy	c.o gaz.	-''-	
1.	Krępna ul. Zdieszowicka 33	1	62,51	bud. mieszk. wielo- funkc.	piece	-''-	przezn. do rem.
2.	ul. Młyńska 4	2	91,20	bud. wielorodzinny	piece	-''-	dostat.
3.	ul. Odrzańska 6	1	70,83	bud. jednor.	piece	-''-	-''-

Wielkość zasobów komunalnych Gminy Zdieszowice wg stanu na dzień 30 czerwca 2009 r. wynosi 59 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 2976, 83 m<sup>2</sup>. Mieszkania zlokalizowane są w 28 obiektach budowlanych z czego 16 obiektami zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, a pozostałymi 12 zarządcy poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

4. Na lata 2009 – 2014 przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Zdieszowice:

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ogółem liczba lokali	168	179	177	175	173	171
Liczba lokali socjalnych	109	122	122	122	122	122
Liczba pozostałych lokali mieszkalnych.	59	57	55	53	51	49

5. Przewiduje się, że na zmniejszenie wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego będzie miała wpływ sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, natomiast na zwiększenie gminnego zasobu mieszkaniowego wpłynie prowadzony kapitalny remont budynku socjalnego nr 27 przy ulicy Filarskiego w Zdieszowicach. Zgodnie z opracowaną dokumentacją techniczną zasoby socjalne zwiększą się o 13 lokali.

## Rozdział II

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

§ 2.1. Wykaz niezbędnych remontów w zasobie mieszkaniowym gminy zaplanowanych na lata 2009 - 2014 w zł.

Rodzaj robót	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Roboty dekarские	43.500	-	-	70.000	-	80.000
Roboty inwestycyjne przebudowa budynku Zębiec A3 i B3 - realizacja zaleceń p. kontrolnych p. poz.	320.000	-	-	-	-	-
Remonty elewacji	-	-	10.000	12.000	-	11.000
Wymiana okien	-	-	35.000	-	20.000	-
Roboty elektryczne	-	-	20.000	20.000	-	-
Roboty malarskie	-	-	18.000	23.000	9.000	9.000
Roboty ogólnobud.	14.000	13.000	17.000	17.000	16.000	5.000

Razem w złotych	377.500	13.000	100.000	142.000	45.000	105.000
-----------------	---------	--------	---------	---------	--------	---------

### **Rozdział III**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach**

§ 3.1. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach 2009 – 2014:

1. 2009 rok - 2 lokale
2. 2010 rok - 2 lokale
3. 2011 rok - 2 lokale
4. 2012 rok - 2 lokale
5. 2013 rok - 2 lokale
6. 2014 rok - 2 lokale

### **Rozdział IV**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 4.1. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwała jej Rada, natomiast organ wykonawczy tej jednostki w oparciu o uchwałę Rady ustala stawkę bazową czynszu.

2. Stawkę bazową czynszu za najem lokali komunalnych ustala Burmistrz Zdzeszowice w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdzeszowice z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

3. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu uwzględniając następujące czynniki obniżające:

- 10 % za strefę pozamiejską,
- 10 % za mieszkanie bez instalacji gazowej,
- 10 % za mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych,
- 10 % za mieszkanie bez wc i łazienki,
- 10 % za mieszkanie bez instalacji c.o.,
- 10 % za mieszkanie substandardowe (m.in. poddasze, strychy, suterena).

4. Stawka bazowa w skali roku powinna wynosić nie więcej niż 3 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonego przez Wojewodę Opolskiego.

5. Wzrost stawki bazowej czynszu odbywać się będzie nie częściej niż raz w roku, po wypowiedzeniu na piśmie dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia wynikających z przepisów ustawy i nie może być wyższy niż 20 % stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni stawki obowiązującej w roku poprzedzającym.

6. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

### **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**

§ 5.1. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zdzeszowice sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Zdzeszowicach.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują:

- zapewnienie najemcom podstawowych warunków mieszkaniowych,
- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- bieżące remonty budynków i lokali,
- zapewnienie usług komunalnych (odbiór nieczystości).

## Rozdział VI

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009 – 2014

§ 6.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- czynszów za lokale mieszkalne,
- czynszów za lokale użytkowe,
- środków z budżetu gminy.

Przychody w zł	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Czynsze za lokale mieszkalne	56.600	59.000	59.000	61.000	61.000	65.000
czynsze za lokale użytkowe	589.900	559.000	572.200	574.500	575.000	580.000
opłaty za media	133.500	134.000	137.500	139.000	139.000	145.000
środki z budżetu - dotacja	320.000	0	0	0	0	0
Ogółem przychody	1100.000	752.000	768.700	774.500	775.000	790.000

## Rozdział VII

### Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów

§ 7.1. Planuje się ponoszenie następujących kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

Koszty w zł	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bieżące koszty eksploatacyjne	409 370	395 000	409 000	414 000	415 000	417 000
Bieżące naprawy, konserwacja,	200 000	204 000	128 700	90 500	187 000	140 000
Remonty, wydatki inwestycyjne	377 500	13 000	100 000	142 000	45 000	105 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	113 130	140 000	131 000	128 000	128 000	128 000
<b>Razem:</b>	<b>1 100 000</b>	<b>752 000</b>	<b>768 700</b>	<b>774 500</b>	<b>775 000</b>	<b>790 000</b>

## Rozdział VIII

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

§ 8.1. Celem poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy zmierzać do:

- racjonalnego gospodarowania istniejącymi zasobami,
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych,
- podejmowanie działań związanych z powiększeniem istniejącej substancji mieszkaniowej,
- pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych,
- prywatyzacji mieszkań w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych.