

UCHWAŁA NR XXXVII/357/10
RADY MIEJSKIEJ W NAMYSŁOWIE

z dnia 27 maja 2010 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Namysłów na lata 2010-2015

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 późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) Rada Miejska w Namysłowie uchwala, co następuje:

§ 1. W celu określenia kierunków działania Gminy Namysłów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej uchwala się **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Namysłów na lata 2010-2015, który obejmuje:**

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Namysłów w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający 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 Namysłów 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 Namysłów, 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, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Namysłów obejmuje:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Namysłów - 3 lokale,
- 2) lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność jednoosobowej spółki gminnej Administracja Domów Mieszkalnych w Namysłowie - 630 lokali.

2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów wydzielono 55 lokali socjalnych. Wykaz tych lokali zawiera **tabela Nr 1.**

Tabela Nr 1

L.p.	Nazwa ulicy	Nr budynku	Nr lokalu	Pow. użytkowa	Pow. mieszkalna	Ilość pokoi
1.	Armii Krajowej	4	9	21,66	16,70	1
2.	Boh. Warszawy	12	1	9,88	9,88	1
3.	Boh. Warszawy	26	4	19,04	13,53	1
4.	Boh. Warszawy	32	4	13,95	13,95	1
5.	A. Mickiewicza	2	2A	19,05	19,05	1
6.	A. Mickiewicza	2	3	37,83	17,16	1
7.	Obr. Pokoju	8	1	22,46	22,46	1
8.	Obr. Pokoju	20B	5	45,13	19,77	1
9.	Piastowska	20	5	10,80	10,80	1
10.	Rynek	1	7	22,14	12,38	1
11.	J. Piłsudskiego	1	1	50,01	19,87	1
12.	A. Mickiewicza	2	2B	16,74	16,74	1
13.	S. Staszica	1	8	15,20	9,60	1
14.	Sejmowa	23	11	20,12	20,12	1
15.	Jana Pawła II	5	9	14,40	14,40	1
16.	S. Dubois	11	7	14,90	14,90	1
17.	S. Dubois	11	8	15,08	15,08	1
18.	S. Dubois	17	6	13,73	13,73	1
19.	S. Dubois	17	6A	21,31	21,31	1
20.	S. Dubois	31A	1	31,87	22,84	1
21.	Szkolna	1	2	27,08	13,43	1
22.	Szkolna	1	2A	25,10	25,10	1
23.	Szkolna	3A	1	17,77	16,19	1
24.	Szkolna	3a	2	17,08	13,77	1
25.	Pocztowa	5	3	17,22	17,22	1
26.	Pocztowa	5	3A	10,42	10,42	1
27.	Harcerska	4	2	28,70	16,97	1
28.	3 Maja	7	2	25,53	16,57	1
29.	3 Maja	11A	3	34,65	14,13	1
30.	3 Maja	13	3	43,78	17,84	1
31.	3 Maja	13A	1A	11,68	11,68	1
32.	3 Maja	13A	1B	15,20	15,20	1
33.	3 Maja	13A	4	20,71	20,71	1
34.	3 Maja	13A	5	19,75	19,75	1
35.	3 Maja	13A	2	21,67	21,67	1
36.	3 Maja	13A	5a	53,10	53,10	1
37.	3 Maja	14	4	11,60	11,60	1
38.	3 Maja	15	1A	11,00	11,00	1
39.	3 Maja	15	4	15,66	15,66	1
40.	3 Maja	16	1	15,60	15,60	1
41.	3 Maja	16	1A	15,70	15,70	1
42.	3 Maja	18	1	45,48	32,40	1
43.	3 Maja	18	3	49,70	33,60	1
44.	3 Maja	18	5	25,20	25,20	1
45.	3 Maja	18	6	21,93	21,93	1
46.	3 Maja	20	1	25,83	10,25	1
47.	3 Maja	20	3	28,10	17,55	1
48.	3 Maja	20	4	32,07	19,20	1

49.	3 Maja	20	5	21,08	10,50	1
50.	3 Maja	23A	7	36,02	25,31	1
51.	B. Chrobrego	19	1	24,23	24,23	1
52.	B. Chrobrego	21	1	28,60	27,44	1
53.	1 Maja	5	5	21,66	13,50	1
54.	Szkolna	3	7	14,00	12,50	1
55.	A. Mickiewicza	2	4	40,77	22,60	1
				1308,97	993,79	55

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

§ 3. 1. Na lata 2010-2015 przyjmuje się prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów, którą zawiera **tabela Nr 2**.

2. Przewiduje się, że na zmniejszenie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów będzie mieć wpływ sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.

Tabela Nr 2

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Liczba lokali socjalnych	55	55	55	61	67	67
Liczba pozostałych lokali mieszkalnych	578	566	556	546	536	526
Ogółem liczba lokali	633	621	611	607	603	593

§ 4. 1. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów w większości wybudowano przed 1939 r., w związku z czym charakteryzują się złym stanem technicznym oraz niskim standardem. Uwzględniając potrzeby remontowe za priorytetowe uznaje się remonty i inwestycje zapewniające bezpieczeństwo lokatorów oraz gwarantujące utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy na zadowalającym poziomie techniczno-budowlanym.

2. Przyjmuje się prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, co określają **tabele Nr 3 i Nr 4**.

Tabela Nr 3 - lokale socjalne

Lata	Liczba lokali	Liczba lokali nie wymagających remontu	Liczba lokali wymagających remontu i drobnych napraw	Liczba lokali wymagających remontu kapitalnego
2010	55	-	53	2
2011	55	1	52	2
2012	55	1	52	2
2013	61	6	53	2
2014	67	6	59	2
2015	67	1	64	2

Tabela Nr 4 - pozostałe lokale mieszkalne

Lata	Liczba lokali	Liczba lokali nie wymagających remontu	Liczba lokali wymagających remontu i drobnych napraw	Liczba lokali wymagających remontu kapitalnego
2010	578	24	551	3
2011	566	22	540	4
2012	556	23	528	5
2013	546	24	516	6
2014	536	20	509	7
2015	526	21	487	8

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

§ 5. 1. Pomimo zintensyfikowania w ostatnich latach prac remontowych i modernizacyjnych stan lokali i budynków mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów nadal należy określić jako średni. Poprawa tego stanu wymaga dużych nakładów finansowych.

2. Potrzeby remontowe lokali i budynków wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków mieszkalnych na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania;
- 2) przeprowadzenia modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- 3) zgodnego z przeznaczeniem użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkami, a w szczególności w zakresie zaopatrzenia w gaz, energię cieplną, ochronę przeciwpożarową oraz odprowadzania ścieków i usuwania odpadów stałych;
- 4) racjonalizacji zużycia wody i energii elektrycznej;
- 5) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków.

3. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest bezpieczeństwo lokatorów, stąd w pierwszej kolejności prace remontowe obejmować będą elementy konstrukcyjne budynku, tj. dachy, stropy, balkony, następnie instalacje oraz wymianę stolarki i remonty elewacji z dociepleniem ścian zewnętrznych.

4. Plan remontów i modernizacji budynków mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów, z podziałem na kolejne lata, zawiera **tabela Nr 5**.

Tabela Nr 5

L.p.	Zakres rzeczowy robót	Wielkość nakładów finansowych w tys. zł					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Roboty dekarские (remonty kapitalne dachów, prace zabezpieczające, konserwacyjne)	72	71	70	70	69	68
2.	Prace konstrukcyjne (remont balkonów, kotwienie budynków)	-	-	20	28	40	-
3.	Roboty instalacyjne - instalacje wodno-kanalizacyjne, (wymiana pionów i poziomów wodnych, kanalizacyjnych w budynkach, remont i wymiana przyłączy sieci zewnętrznych) instalacje centralnego ogrzewania (wymiana wewnętrznych instalacji c.o., montaż instalacji c.o., podłączenie budynków do sieci c.o.) instalacje gazowe (wymiana wewnętrznych instalacji gazowych, przeniesienie zaworów głównych na zewnątrz budynku, coroczne przeglądy instalacji gazowych)	41	41	41	40	40	40
4.	Roboty instalacyjne - instalacje elektryczne (wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych w lokalach gminnych, modernizacja i wymiana instalacji na klatkach schodowych)	17	17	17	17	17	17
5.	Roboty stolarskie (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana podłóg drewnianych i remont lub wymiana schodów drewnianych na klatkach schodowych)	26	26	26	26	25	25
6.	Prace elewacyjne (remont elewacji docieplenie ścian zewnętrznych)	-	-	30	42	60	-
7.	Roboty zduńskie (przestawienie i postawienie pieców pokojowych, kaflowych, postawienie trzonów kuchennych lub montaż kuchni przenośnych)	58	58	57	56	56	55

8.	Roboty malarskie (malowanie klatek schodowych, malowanie mieszkań do zasiedlenia)	4	4	4	4	4	4
9.	Pozostałe koszty robót ogólnobudowlanych (prace murarskie, ślusarskie, konserwacyjne w zakresie robót: dekarских, instalacyjnych stolarskich, przeglądy techniczne budynków, przeglądy przewodów kominowych)	20	19	19	19	19	19

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów ma na celu:

- 1) racjonalne gospodarowanie zasobem,
- 2) pozyskiwanie środków na remonty i modernizację zasobu,
- 3) prywatyzację zasobu.

2. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach przedstawia **tabela Nr 6**.

Tabela Nr 6

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ilość lokali ogółem na 1 stycznia	633	621	611	607	603	593
Liczba lokali przewidzianych do sprzedaży	12	10	10	10	10	10

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Czynsz za najem lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych, wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Namysłów ustala:

- 1) Burmistrz Namysłowa - w odniesieniu do lokali będących własnością Gminy Namysłów;
- 2) Zgromadzenie Wspólników Spółki z o.o. Administracji Domów Mieszkalnych w Namysłowie (jednoosobowa spółka gminna) - w stosunku do lokali będących własnością Administracji Domów Mieszkalnych spółka z o.o. w Namysłowie.

2. Właściciel, o którym mowa w ust. 1, ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, odpowiednio w drodze zarządzenia Burmistrza Namysłowa i uchwały Zgromadzenia Wspólników Administracji Domów Mieszkalnych spółka z o.o. w Namysłowie.

3. Wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Namysłów nie może być mniejsza niż suma średniej wielkości:

- 1) zaliczek eksploatacyjnych i remontowych uchwalonych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, w których znajdują się lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego;

- 2) stawki podatku od nieruchomości.

4. Stawka za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie będzie wyższa niż czynsz za lokal dotychczasowy.

5. Stawka za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w stosunku do lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów.

§ 8. 1. Najemcom lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów udziela się pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań z tytułu czynszu na uzasadniony wniosek poprzez:

- 1) umorzenie w całości lub części zaległości czynszowej;
- 2) odroczenie terminu spłaty zaległości czynszowej;
- 3) rozłożenie na raty spłaty zaległości czynszowej.

2. W przypadku udzielenia pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań z tytułu czynszu, określonej w ust. 1, pkt 2 i 3, nie pobiera się odsetek za zwłokę.

3. W razie gdy dłużnik nie dochowa terminów wynikających z warunków udzielonej pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań, określonej w ust. 1, pkt 2 i 3, wówczas zobowiązanie pozostałe do spłaty staje się natychmiast wymagalne wraz z ustawowymi lub umownymi odsetkami za zwłokę, obliczonymi od pierwotnych terminów płatności.

§ 9. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów na następujących warunkach:

- 1) średni dochód brutto w okresie ostatnich sześciu miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 100% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 75% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) wysokość stawki czynszu nie jest niższa niż 3% wartości odtworzeniowej;
- 3) obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres dwunastu miesięcy, z możliwością przedłużenia na kolejny okres dwunastu miesięcy w przypadku przedłużającej się szczególnie trudnej sytuacji finansowej najemcy;
- 4) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu ma obowiązek przedłożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę;
- 5) obniżka czynszu nie dotyczy lokali socjalnych.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 10. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów, z wyjątkiem mieszkań położonych na terenie wiejskim gminy, przekazano Administracji Domów Mieszkalnych w Namysławie, będącej jednoosobową spółką Gminy Namysłów.

2. Budynkami mieszkalnymi położonymi na terenie wiejskim Gminy Namysłów zarządza Burmistrz Namysłowa.

3. Dopuszcza się zmiany w sposobie zarządzania całością mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów, polegające na sprawowaniu zarządu przez Burmistrza Namysłowa, bądź zleceniu zarządzania w drodze zamówienia publicznego podmiotom zewnętrznym. Podstawą zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Namysłów może być zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu oraz poprawa sposobu wykorzystania i racjonalizacji tego zasobu.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2010-2015 to:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) czynsze za lokale użytkowe oraz za inne pomieszczenia użytkowe,
- 3) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i innych,
- 4) budżet Państwa - w ramach finansowego wsparcia tworzenia lokali socjalnych.

2. Planowany poziom wpływów w poszczególnych latach przedstawia **tabela Nr 7.**

Tabela Nr 7

L.p.	Źródła finansowania	Wielkość wpływów w tys. zł					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, lokale użytkowe i inne	1 958	1 935	1 885	1 865	1 845	1 826
2.	Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i innych	673	556	570	550	530	510
3.	Wsparcie z budżetu Państwa	-	-	50	70	100	-
Łącznie		2 631	2 491	2 505	2 485	2 475	2 336

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 Namysłów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 12. Prognoza wydatków została sporządzona z uwzględnieniem założeń:

- 1) przyjęto roczny 3% wzrost kosztów z tytułu inflacji oraz podwyżek cen usług komunalnych (tj.: energia elektryczna, c.o., woda i odbiór ścieków);
- 2) zmniejszenie kosztów zaliczki wnoszonej do Wspólnot Mieszkaniowych w związku ze sprzedażą mieszkań;
- 3) wzrost kosztów zarządcy o ok. 3% rocznie ze względu na prognozowany m. in. wzrost płac.

§ 13. 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 Namysłów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawia **tabela Nr 8**.

Tabela Nr 8

L.p.	Rodzaj wydatku	Wielkość wydatków w tys. zł					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Koszty bieżącej eksploatacji(naprawy, konserwacja, itp.)	1 433	1 405	1 383	1 358	1 335	1 313
2.	Koszty remontów i modernizacji budynków mieszkalnych	238	236	284	302	330	228
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	810	800	788	775	760	745
4.	Koszty sprzedaży majątku	150	50	50	50	50	50
Razem		2 631	2 491	2 505	2 485	2 475	2 336

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Namysłów

§ 14. 1. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Namysłów, to w szczególności:

- 1) prywatyzacja lokali mieszkalnych, która pozwoli na obniżenie kosztów eksploatacji i remontów, a dodatkowym efektem będą wpływy ze sprzedaży,
- 2) racjonalizacja zarządzania lokalami, mająca na celu obniżenie kosztów zarządzania,
- 3) prowadzenie racjonalnej polityki zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami z uwzględnieniem ilości osób w gospodarstwie domowym oraz sytuacji materialnej najemców,
- 4) dążenie do umożliwienia osobom, którym poprawiły się warunki finansowe do zamiany lokali z lokali socjalnych na inne lokale, które ponadto zadeklarują docelowo ich wykup,
- 5) włączenie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych, a w konsekwencji przeniesienie części kosztów z tytułu sprzątnięcia i wywozu nieczystości na właścicieli prywatnych i Wspólnoty Mieszkaniowe,

- 6) ustanowienie koniecznych służebności oraz sprzedaż gruntów umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości,
- 7) nadzorowanie terminowości regulowania opłat czynszowych i wzmożona windykacja zaległych należności.

2. Obecny stan, uwzględniając listy osób oczekujących na przydział lokali, cechuje się szczególnym deficytem lokali socjalnych, stąd jako priorytet ustala się powiększenie zasobu lokali socjalnych, np. przez adaptację innych lokali na ten cel.

3. Ustala się wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach, pozostających wyłączną własnością Gminy Namysłów, w szczególności:

- 1) przeznaczonych do wykwaterowania,
- 2) wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską,
- 3) przeznaczonych na lokale socjalne,
- 4) będących obiektem użyteczności publicznej.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Namysłowa.

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

Przewodniczący Rady

Jarosław Iwanyszczuk