



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 29 grudnia 2017 r.

Poz. 3353

UCHWAŁA NR XXXVI/308/2017 RADY MIEJSKIEJ W KORFANTOWIE

z dnia 20 grudnia 2017 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Korfantów na lata 2018-2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) 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 (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1442 i poz. 1529) Rada Miejska w Korfantowie uchwala:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Korfantów na lata 2018-2023 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Korfantowa.

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

Przewodniczący

Ryszard Duś

Załącznik
do uchwały nr XXXVI/308/2017
Rady Miejskiej w Korfantowie
z dnia 20 grudnia 2017 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Korfantów na lata 2018-2023

Rozdział 1

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

§ 1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Korfantów z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne na dzień 1 grudnia 2017 roku wyniosła:

- 1) 99 lokali mieszkalnych – w 44 budynkach komunalnych gminy;
- 2) 54 lokali mieszkalnych – w 19 budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) 6 lokali socjalnych – w 5 budynkach komunalnych gminy.

2. Zasoby mieszkaniowe Gminy oraz stan techniczny lokali na dzień 1 listopada 2017 roku przedstawiają poniższe tabele:

Tabela 1. Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych gminy.

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa [m ²]	System ogrzewania	Instalacja wod.-kan.	Stan techniczny na lata	
						2018	2019-2023
1	Myszowice 32 (szkoła)	1	51,00	p.k.	wod-kan	K	S
2	Piechocice 43	1	60,00	p.k.	wod-kan	S	-
3	Przydroże Małe 55 (szkoła)	1	136,52	c.o.	wod-kan	dobry	S
4	Przydroże Wielkie 17	1	34,36	c.o.	wod-kan	średni	średni
5	Stara Jamka 52	1	73,40	p.k.	wod-kan	średni	S
6	Włostowa 31	2	179,23	c.o.	wod-kan	średni	S
7	Włostowa 47a	3	150,18	c.o.	wod-kan	średni	S
8	Włostowa 93	1	115,15	c.o.	wod-kan	dobry	dobry
9	Włostowa 95	1	80,57	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
10	Jegielnica 6	1	79,99	c.o.	wod-kan	S	-
11	Rynarcice 11	2	148,05	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
12	Przechód 110	2	108,15	c.o.	wod-kan	średni	średni
13	Przechód 143	1	48,29	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
14	Przechód 239 (szkoła)	5	314,44	c.o.	wod-kan	dobry	dobry
15	Kuźnica Ligocka 41	1	54,72	c.o.	wod-kan	dobry	dobry
16	Kuźnica Ligocka 75	1	76,00	p.k.	wod-kan	średni	średni
17	Kuźnica Ligocka 83	1	52,00	p.k.	wod-kan	S	-
18	Ścinawa Mała, Rynek 14	1	56,42	c.o.	wod-kan	S	-
19	Ścinawa Mała, ul. Tylna 12	4	192,08	p.k.	wod-kan	dobry	S
20	Korfantów, Rynek 1	5	267,33	c.o.	wod-kan	dobry	dobry
21	Korfantów, Rynek 6	2	130,79	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
22	Korfantów, Rynek 6a	1	47,24	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
23	Korfantów, Rynek 7	3	148,10	c.o.	wod-kan	dobry	dobry
24	Korfantów, Rynek 7a	2	97,25	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
25	Korfantów, Rynek 8	3	143,25	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
26	Korfantów, Rynek 10 (M-GOKSiR)	1	51,81	c.o.	wod-kan	dobry	dobry
27	Korfantów, Rynek 12	3	185,41	c.o.	wod-kan	dobry	dobry
28	Korfantów, Rynek 12a	1	64,67	c.o.	wod-kan	dobry	dobry
29	Korfantów, Rynek 13	3	154,81	c.o.	wod-kan	dobry	dobry

30	Korfantów, Rynek 13a	1	82,95	c.o.	wod-kan	dobry	dobry
31	Korfantów, Rynek 14	3	134,56	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
32	Korfantów, Rynek 19	5	220,65	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
33	Korfantów, ul. Prudnicka 21	8	552,50	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
34	Korfantów, ul. Reymonta 6	5	225,70	p.k./c.o.	wod-kan	dobry	dobry
35	Korfantów, ul. Sienkiewicza 2	1	90,26	c.o.	wod-kan	dobry	dobry
36	Korfantów, ul. Targowa 2	2	84,53	p.k.	wod-kan	średni	średni
37	Korfantów, ul. Targowa 4	2	79,32	p.k.	wod-kan	średni	średni
38	Korfantów, ul. 3 Maja 3	4	155,39	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
39	Korfantów, ul. Wyzwolenia 8	2	104,05	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
40	Korfantów, ul. Wyzwolenia 10	8	326,71	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
41	Korfantów, ul. Wyzwolenia 23	3	152,55	p.k.	wod-kan	średni	średni
RAZEM		99	5510,38				

Tabela 2. Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa [m ²]	System ogrzewania	Instalacja wod.-kan.	Stan techniczny na lata	
						2018	2019-2023
1	Korfantów, Rynek 9	2	94,56	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
2	Korfantów, Rynek 18	3	196,43	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
3	Korfantów, ul. 3 Maja 5	2	81,26	p.k.	wod-kan	dobry	S
4	Korfantów, ul. Prudnicka 23	1	80,83	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
5	Korfantów, ul. Wyzwolenia 6	3	114,21	p.k.	wod-kan	S	-
6	Korfantów, ul. Wyzwolenia 37	2	104,02	p.k.	wod-kan	dobry	S
7	Korfantów, ul. Mickiewicza 2	1	78,80	c.o.	wod-kan	dobry	S
8	Korfantów, ul. Parkowa 2	4	234,42	c.o.	wod-kan	dobry	S
9	Korfantów, ul. Parkowa 3	5	304,60	c.o.	wod-kan	dobry	S
10	Korfantów, ul. Parkowa 4	5	245,98	c.o.	wod-kan	dobry	S
11	Korfantów, ul. Parkowa 5	4	208,26	c.o.	wod-kan	dobry	S
12	Korfantów, ul. Parkowa 6	5	351,72	c.o.	wod-kan	dobry	S
13	Korfantów, ul. Parkowa 7	4	244,99	c.o.	wod-kan	dobry	S
14	Korfantów, ul. Parkowa 8	6	411,62	c.o.	wod-kan	dobry	S
15	Korfantów, ul. Prudnicka 20	2	85,62	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
16	Włostowa 74	1	68,00	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
17	Przydroże Małe 100	2	73,72	p.k.	wod-kan	średni	średni
18	Ścinawa Mała, Rynek 45	1	45,54	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
19	Ścinawa Mała, Rynek 50	1	62,31	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
RAZEM		54	3086,89				

Tabela 3. Lokale socjalne w budynkach komunalnych gminy.

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa [m ²]	System ogrzewania	Instalacja wod.-kan.	Stan techniczny na lata	
						2018	2019-2023
1	Korfantów, Rynek 6	1	19,73	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
2	Korfantów, ul. Wyzwolenia 23	1	47,70	p.k.	wod-kan	średni	średni
3	Włostowa 47a	2	54,68	c.o.	wod-kan	dobry	dobry
4	Przechód 110	1	30,60	p.k.	wod-kan	dobry	dobry
5	ul. 3 Maja 4/9	1	45,54	c.o.	wod-kan	dobry	dobry
RAZEM		6	198,25				

Skala ocen stanu technicznego budynków:

- dobry - budynek obecnie nie wymaga żadnych remontów
 średni - budynek wymaga bieżących remontów
 zły - budynek wymaga kapitalnego remontu
 rozbiórka - budynek przeznaczony do kasacji

Oznaczenie skrótów występujących w tabelach:

- S - sprzedaż lokalu
 K - likwidacja lokalu (ze wzgl. na stan techniczny rozbiórka)
 Rk - remont kapitalny
 Rb - remont bieżący
 p.k. - piece pokojowe kaflowe

Rozdział 2**Analiza potrzeb oraz plany remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 2.1. Plan remontów i modernizacji budynków komunalnych Gminy Korfantów na lata 2018-2023 przedstawia poniższa tabela:

Tabela 4. Plan remontów i modernizacji budynków komunalnych Gminy Korfantów na lata 2018-2023

Lp.	Zakres remontów i modernizacji	Szacunkowa wartość robót w rozbiu na lata [w tys. zł]					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Remont pokryć dachowych	32,0	18,0	22,0	35,0	28,0	30,0
2	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	15,0	15,0	14,0	15,0	14,0	8,0
3	Konserwacja, wymiana i modernizacja instalacji wod.-kan. oraz elektrycznej	15,0	22,0	18,0	28,0	10,0	12,0
4	Usuwanie awarii	15,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0
5	Inne roboty	28,0	22,0	18,0	12,0	15,0	15,0
6	Ocieplenia i remont elewacji budynków	50,0	50,0	45,0	45,0	50,0	45,0
RAZEM		155	139	129	147	129	122

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty:

- a) wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska,
 b) niezbędne do utrzymania w stanie niepogorszonym mieszkaniowego zasobu gminy, w szczególności:
- wymiana i modernizacja instalacji gazowych, elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych,
 - poprawa stanu technicznego przewodów dymowych i wentylacyjnych,
 - osuszanie budynków, wymiana stolarki okiennej i termomodernizacja.

3. Jako drugorzędne uznaje się remonty wynikające z przyczyn estetycznych, bądź w celu zmiany wyglądu zewnętrznego lub wewnętrznego budynku.

Rozdział 3**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 3.1. Zasady sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Korfantów oraz wysokość udzielanych bonifikat zostały określone w uchwale nr XXVI/177/2012 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 26 września 2012 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz w uchwale nr VIII/50/2015 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 27 maja 2015 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu w trybie bezprzetargowym przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy zawarte zostały na czas nieokreślony.

§ 4. Plan sprzedaży przedstawiony został w poniższej tabeli.

Tabela 5. Plan sprzedaży

Rok	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Wartość [zł]
2018	6	270,00	486 000,00
2019	4	180,00	342 000,00
2020	4	180,00	342 000,00
2021	5	225,00	427 500,00
2022	5	225,00	427 500,00
2023	4	180,00	342 000,00

Rozdział 4 Zasady polityki czynszowej

§ 5.1. Stawki bazowe czynszu należy różnicować dokonując podziału zasobu mieszkaniowego Gminy na trzy strefy:

- 1) strefa miejska – obejmująca lokale położone na terenie miasta Korfantów;
- 2) strefa wiejska I – obejmująca lokale położone w budynkach wielomieszkaniowych na terenie wsi;
- 3) strefa wiejska II – obejmująca pozostałe lokale mieszkalne (budynki jednorodzinne).

Różnicowanie stawek winno polegać na ustanowieniu najwyższej stawki bazowej dla strefy miejskiej, a najniższej dla strefy wiejskiej II.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) -10% od stawki bazowej za brak łazienki;
- 2) -10% od stawki bazowej za brak w.c. w mieszkaniu;
- 3) -10% od stawki bazowej za zły stan techniczny;
- 4) -10% od stawki bazowej za brak centralnego ogrzewania;
- 5) -10% od stawki bazowej za brak wody bieżącej;
- 6) -10% od stawki bazowej, gdy lokal położony jest na niskim parterze bez podpiwniczenia lub na poddaszu.

3. Stawki czynszu lokali socjalnych należy określać w równej wysokości na terenie całej Gminy, na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.).

4. Maksymalne zmniejszenie stawki bazowej na skutek czynników wymienionych w ust. 2 nie może przekroczyć 20%.

Rozdział 5

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

§ 6.1. Lokale mieszkaniowego zasobu gminy administrowane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Korfantowie.

2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na zasadach zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

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

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7.1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze;

- 3) budżet Gminy Korfantów;
- 4) wpływy ze sprzedaży lokali.

Tabela 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2018-2023

Lp.	Rodzaj przychodów	Szacunkowa wartość przychodów w rozbiciu na lata [w tys. zł]					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Przychody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i socjalne	337,6	333,3	329,0	322,3	316,1	311,3
2	Przychody z tytułu czynszu za lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze	75,7	76,8	78,3	79,1	80,3	81,1
3	Przychody ze sprzedaży lokali	0,0	34,2	34,2	42,7	42,7	34,2
RAZEM		413,3	444,3	441,5	444,1	439,1	426,6

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

§ 8. Planuje się ponoszenie następujących kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego – tabela nr 7 oraz nr 8:

Tabela 7. Wydatki na zasób mieszkaniowy Gminy na lata 2018-2023

Lp.	Rodzaj wydatków	Szacunkowa wartość wydatków na lata [w tys. zł]					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Koszty bieżącej eksploatacji	173,8	173,5	178,2	178,8	175,0	175,4
2	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	142,3	141,9	129,1	129,5	127,4	127,0
3	Koszty inwestycyjne	0	34,2	34,2	42,7	42,7	34,2
RAZEM		316,1	349,6	341,5	351,0	345,1	336,6

Tabela 8. Wydatki na zarząd nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest współwłaścicielem na lata 2018-2023

	Szacunkowa wartość wydatków na lata [w tys. zł]					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych	97,2	94,7	100,0	93,1	94,0	90,0

Rozdział 8

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

§ 9.1. W ramach działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, planuje się:

- 1) wspieranie dobrowolnych zamian lokali mieszkalnych w celu maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca;
- 2) dokonywanie z urzędu zamiany lokali, których lokatorzy nie wywiązują się z zobowiązań Najemcy, na lokale mniejsze lub socjalne;
- 3) docelową sprzedaż wszystkich pojedynczych lokali mieszkalnych w celu wycofywania udziału Gminy Korfantów z budynków wspólnot mieszkaniowych;
- 4) urealnienie opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych, umożliwiające utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym;
- 5) prowadzenie modernizacji i remontów substancji mieszkaniowej po prawiących standard i warunki mieszkaniowe lokatorów.