

**UCHWAŁA NR XXXIII/213/2013
RADY GMINY W TARNOWIE OPOLSKIM**

z dnia 24 czerwca 2013 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnów
Opolski na lata 2013 - 2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), Rada Gminy Tarnów Opolski uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tarnów Opolski na lata 2013-2018, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnów Opolski

§ 3. Tracą moc uchwały:

- 1) Nr XV/113/08 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnów Opolski
- 2) Nr XLIV/308/10 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 1 października 2010 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tarnów Opolski na lata 2008 - 2012

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

Przewodniczący Rady Gminy

Rudolf Urban

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/213/2013
Rady Gminy w Tarnowie Opolskim
z dnia 24 czerwca 2013 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Tarnów Opolski na lata 2013 - 2017

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Gminy, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji.

Celem gminy jest prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego. Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze, zobowiązujące samorządy do podejmowania tego typu działań.

Ponadto znaczna liczba wnioskodawców stara się o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów. Jest to pomoc fakultatywna gminy, jednak zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach jest określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego jako jedno z zadań gminy.

Przy ogromnym deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale socjalne i zamienne, a także związanym z tym wzroście roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczonych lokali socjalnych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, Gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych.

W gminie Tarnów Opolski zanikło budownictwo zakładowe i spółdzielcze, jedynie prywatni inwestorzy budują domy jednorodzinne na własne potrzeby. W związku z licznymi zwolnieniami z zakładów pracy na naszym terenie istnieje potrzeba budowy lub adaptacji pomieszczeń na lokale socjalne.

Cele

Celem głównym programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Działania dotyczące mieszkalnictwa mają na celu:

- utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez gminę,
- tworzenie warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

Zadania

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) zobowiązuje rady gmin do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program winien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

- II.** Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- III.** Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- IV.** Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;
- 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;
- VI.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- VII.** 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;
- VIII.** Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

I. 1. Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury

Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy położone w budynkach stanowiących własność Gminy Tarnów Opolski.

Tab. 1 Lokale mieszkalne stanowiące własność gminy

Adres budynku	Ilość mieszkań	Nr mieszkania	pow. użytkowa mieszkania	Rodzaj wyp. p oza en.elrkt. co/Kan./szambo	Inne	Stan techniczny
Nakło ul. Jakuba Kani 55	3	1	75,04 m ²	szambo	ogrz.pieczowe	Dostateczny
Nakło ul. Jakuba Kani 55		3	64,69 m ²	szambo	ogrz.pieczowe	Dostateczny
Nakło ul. Jakuba Kani 55		4	120,79 m ²	szambo	ogrz.pieczowe	Dostateczny
Nakło ul. Przedszkolna 1	4	1	82,54 m ²	co/kanal		dobry
Nakło ul. Przedszkolna 1		2	53,21 m ²	co/kanal		dobry
Nakło ul. Przedszkolna 1		3	85,69 m ²	co/kanal		dobry
Nakło ul. Przedszkolna 1		4	36,23 m ²	co/kanal		dobry
Kąty Opolskie ul. Odrzańska 9	5	1	32,88 m ²	co/kanal.		dostateczny
Kąty Opolskie ul. Odrzańska 9		2	57,89 m ²	co/kanal.		dostateczny
Kąty Opolskie ul. Odrzańska 9		3	56,89 m ²	co/kanal.		dostateczny
Kąty Opolskie ul. Odrzańska 9		4	36,04 m ²	co/kanal.		dostateczny

Kąty Opolskie ul. Odrzańska 9		5	28,03 m ²	co/kanal.		dostateczny
Walidrogi ul. Opolska 1	1	1	63,38 m ²	szambo	ogrz.pieczowe	dobry
Raszowa ul. Ozimska 55	2	1	45,77m ²	co/szambo		dobry
Raszowa ul. Ozimska 54		2	75,60m ²	co/oczyszczalnia przydo		dobry
Tarnów Opolski Dworcowa 4	1		69,72m ²	kanal.	ogrz.pieczowe	dobry
Miedziana ul. Wiejska 68	1	1	65.61 m ²	- x	Mieszkanie w byłej szkole	średni

LOKALE SOCJALNE

Nakło ul. Jakuba Kani 55	1	2	100, 27m ²	szambo	ogrz.pieczowe	dostateczny
--------------------------	---	---	-----------------------	--------	---------------	-------------

OPIS STANU TECHNICZNEGO:

zły stan - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) w bieżącym roku, co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcja pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,

dostateczny stan - w najbliższym czasie (do 2 lat) należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,

dobry stan - nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.

I. 2. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy opracowano dla budynków będących wyłączną własnością gminy.

W okresie 2013- 2017 r. w miarę możliwości należy zaadoptować lokale socjalne. Jak wynika z opisu stanu istniejącego, w obecnej chwili stan większości zasobów mieszkaniowych jest dobry. Przyjmując zasadę, że gmina nie będzie remontowała przez najbliższe lata, wówczas stan techniczny budynków szczególnie w Walidrogach i Miedzianej znacznie się pogorszy, natomiast przeprowadzając doraźne remonty poziom mieszkań i budynków zostanie w takim stanie jakim jest dotychczas, czyli nie pogorszonym.

Jeżeli natomiast gmina będzie posiadać dodatkowe środki finansowe, wówczas będzie można zmodernizować część mieszkań, tak że te mieszkania o niższym standardzie będzie można zaliczyć do mieszkań pełnowartościowych a więc będzie można zastosować czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu.

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. Stan techniczny większości istniejących zasobów mieszkaniowych jest dobry lub dostateczny

Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wynajęte, a stanowiące własność gminy Tarnów Opolski.

2. Plan remontów i modernizacji

W latach 2013-2018 przeprowadzane będą tylko remonty bieżące, konserwacyjne oraz modernizacyjne budynków.

TAB. 2 PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ORAZ KOSZTY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH /w złotych

Rodzaje remontów	2013	2014	2015	2016	2017
Roboty dekarские	-	25 000,00	-	20 000,00	-
Roboty ogólnobudowlane	10 000,00	3 000,00	-	6 000,00	26 000,00
Roboty stolarskie	3 000,00	-	1 000,00	-	2 000,00
Instalacje wod.-kan.	4 000,00	-	-	-	-
Inne	-	-	30 000,00	5 000,00	5 000,00

W tabeli przedstawiono zestawienie niezbędnych remontów oraz modernizacji w zasobie mieszkaniowym gminy jakie planuje się wykonać w latach 2013-2017 r., będzie to jednak uzależnione od możliwości i wielkości środków finansowych jakimi gmina będzie dysponować.

II. 1. Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych

Gmina Tarnów Opolski jest zobowiązana do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /tekst jednolity: Dz. U. Nr 31 z 2005 r. poz. 266/ tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych - zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 maja 2006 r. sygn. Akt SK 51/05 /Dz. U. Nr 94 poz. 657 z dnia 05.06.2006 r./

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania.

W Gminie obserwuje się znaczną tendencję wzrostową spraw dotyczących roszczeń odszkodowawczych, co wpływa na konieczność zwiększenia środków finansowych niezbędnych na realizację roszczeń odszkodowawczych w kolejnych latach.

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2003-2017

Ewentualna sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2004 r. Nr 46 poz.543/.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

IV. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.

Stawkę bazową czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

IV. 2. Stawka bazowa czynszu wprowadzona jest Zarządzeniem Wójta Gminy Nr II/189/09 z dnia 01 grudnia 2009 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne.

Zgodnie z §1 niniejszego Zarządzenia Wójt Gminy ustalił stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy w wysokości **1,80zł**.

Zgodnie z § 3 stawka czynszu określona w § 1 ulega obniżeniu z uwagi na:

- strefa peryferyjna 8%
- ostatnia kondygnacja przy stropodachu 1%
- położenie wszystkich pokoi od północy 1%
- zły stan techniczny budynku 10%
- brak c.o. 15%
- brak gazu sieciowego 5%

- brak łazienki 10%
- brak instalacji wod.-kan. 10%

Stawka czynszu określona w § 1 ulega podwyższeniu z uwagi na:

- c.o. w lokalu 15%
- c.w. w lokalu 15%
- wc w lokalu 30%
- łazienka 30%
- nowe budownictwo lub po remoncie 10%

IV. 3. Stawka za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

V. 1. Zarząd lokalami będącymi własnością gminy sprawuje:

1. **Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Tarnowie Opolskim**, są to budynki położone w :

- Kątach Opolskich przy ul. Odrzańskiej 9
- Nakle przy ul. Przedszkolnej 1
- Nakle przy ul. J. Kani 55
- Raszowej przy ul. Ozimskiej 55
- Raszowej przy ul. Ozimskiej 54
- Walidrogach przy ul. Opolskiej 1
- Tarnowie Opolskim przy ul. Dworcowej 4

2. **Gminny Ośrodek Kultury w Tarnowie Opolskim**, budynkiem położonym w Miedzianej przy ul. Wiejskiej 68

W następnych latach nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6.

ZRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

W LATACH 2003-2018/ w tysiącach złotych

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

- a) czynsze za najem lokali mieszkalnych,
- b) czynsze za najem lokali użytkowych,
- c) inne środki z budżetowe

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

Z PODZIAŁEM NA RODZAJE KOSZTÓW/ w tysiącach złotych

Lp.	Rok	Koszty eksploatacji bieżącej	Koszty remontów i modernizacji
1	2013	40 000,00	17 000,00
2	2014	42 000,00	28 000,00
3	2015	44 000,00	31 000,00
4	2016	46 000,00	31 000,00

5	2017	48 000,00	33 000,00
---	------	-----------	-----------

Wysokość wydatków na remonty i modernizację może ulec zmianie w zależności od potrzeb w tym zakresie oraz od wielkości środków finansowych będących w dyspozycji gminy.

Rozdział 8.

OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

VIII. 1. Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym:

Gmina Tarnów Opolski w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym będzie podejmować działania polegające na ewentualnej adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych oraz prowadzeniu remontów budynków i lokali. Zarządcy sprawować będą nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz prowadzić windykację zaległości.