

**UCHWAŁA NR IV/32/2018
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 27 grudnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Prudnik na lata 2019 - 2024**

Na podstawie 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 2018 r. poz. 1234 i 1496) Rada Miejska w Prudniku uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2019 – 2024 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Alicja Isalska

Załącznik do uchwały Nr IV/32/2018
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia 27 grudnia 2018 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik

na lata 2019 –2023

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach gminnych,
- 2) lokale mieszkalne niesprzedane w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 3) lokale socjalne,
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

2. Aktualny stan gminnego zasobu mieszkaniowego tworzą:

Lokale	W 154 budynkach gminnych		W 266 budynkach wspólnot mieszkaniowych	
	ilość	powierzchnia	ilość	powierzchnia
mieszkalne	794	44.913	795	40.688
Socjalne	268	7.443	24	606
tymczasowe	2	36	1	33
Ogółem:	1.064	52.392	820	41.327

3. Przewiduje się, że na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego będą miały wpływ:

- 1) na jego zmniejszanie się:
 - a) sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom,
 - b) sprzedaż wolnych lokali w drodze przetargowej,
- 2) na jego zwiększanie się:
 - a) przejęcia przez Gminę budynków od innych jednostek lub właścicieli,
 - b) wynajmowanie lokali od innych właścicieli.

4. Z uwzględnieniem czynników wpływających na wzrost lub zmniejszanie się prognozowana wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec każdego roku przedstawiać się będzie następująco:

Lata	Liczba lokali na koniec każdego roku	W tym liczba lokali socjalnych	Powierzchnia lokali na koniec każdego roku
2019	1869	294	93.089
2020	1854	296	92.459
2021	1839	296	91.829
2022	1824	298	91.199
2023	1809	298	90.569

5. W celu realizacji obligatoryjnych zadań ustawowych w zakresie wynajmowania lokali socjalnych Gmina wydziela z zasobu lokale z przeznaczeniem na socjalne. Status lokali socjalnych posiadają :

1) lokale w budynkach w 100% socjalnych: Chrobrego 49, Nyska 20, Nyska 20A, Łąka Prudnicka ul. Głuchołaska 1,

2) pojedyncze lokale w wydzielonych z zasobu budynkach, w których pozyskiwanie lokali socjalnych następuje w drodze adaptacji i modernizacji lokali mieszkalnych,

6. Z gminnego zasobu wyłączono 40 gminnych budynków z przeznaczeniem lokali na socjalne. Zwalniane w tych budynkach lokale mieszkalne systematycznie są dzielone i po pracach adaptacyjnych wynajmowane jako socjalne.

7. Wykaz lokali mieszkalnych pozostałych w wydzielonych z zasobu budynkach z przeznaczeniem na lokale socjalne:

Lp.	Budynek	Liczba lokali socjalnych w budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku
1	Armii Krajowej 11	0	5
2	Armii Krajowej 15	2	5
3	Armii Krajowej 40	6	3
4	Chrobrego 14	6	3
5	Chrobrego 16	2	7
6	Chrobrego 18	0	5
7	Chrobrego 26	7	9
8	Chrobrego 27	5	7
9	Chrobrego 24	9	5
10	Chrobrego 30	8	4
11	Chrobrego 35	5	6
12	Chrobrego 40	10	4
13	Chrobrego 41	15	1
14	Chrobrego 43	9	1
15	Chrobrego 45	5	3
16	Chrobrego 52	3	3
17	Chrobrego 54	0	6
18	Chrobrego 56	6	3
19	Chrobrego 58	7	2
20	Królowej Jadwigi 17	2	11
21	Królowej Jadwigi 19	0	5
22	Kochanowskiego 8	3	6
23	Młyńska 12	4	6
24	Młyńska 14	9	7
25	Młyńska 40	0	10
26	Młyńska 47	0	5
27	Młyńska 49	1	8
28	Młyńska 36	1	9
29	Morcinka 13	0	5
30	Morcinka 14	9	3
31	Morcinka 16	8	2
32	Ogrodowa 5	2	4
33	Ogrodowa 5A	1	6
34	Prężyńska 8	0	6
35	Prężyńska 18	0	6
36	Skowrońskiego15	1	2
37	Szkolna 1	0	14
38	Szkolna 9	0	11
39	Szkolna 13	2	8
40	Szkolna 23	0	7
	RAZEM :	148	226

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności :

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem,
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

2. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią :

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków,
- 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców,
- 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

3. Wykaz potrzeb remontowych po przeglądach rocznym i pięcioletnim:

Rodzaj prac	Ilość	Szacunkowa wartość prac w tys. zł
Remonty kapitalne dachów	25	1.037
Remonty bieżące i konserwacje dachów	26	890
Remonty elewacji	70	4.290
Budowa pieców pokojowych i kuchennych	201	408
Wymiana stolarki okiennej w lokalach i na klatkach	975	840
Remont klatek schodowych	55	1.675
Wykonanie wentylacji w lokalach	404	285
Wymiana instalacji elektrycznej	45	250
Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	102	400
Wymiana instalacji gazowej w lokalach	72	142
RAZEM :		10.217

4. Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2019 – 2023 w tys. zł :

Rodzaj remontów/lata/wartość w tys. złotych	2019	2020	2021	2022	2023
Remonty kapitalne i bieżące dachów	75	60	80	83	65
Remonty elewacji	110	89	110	82	70
Budowa pieców pokojowych i kuchennych	150	105	130	100	70
Zmiana systemu ogrzewania mieszkań (refundacje)	70	60	110	80	90
Wymiana stolarki okiennej w lokalach, na klatkach schodowych i w piwnicach	100	70	95	80	70
Remont klatek schodowych, w tym biegów schodowych	105	65	95	75	70
Wykonanie przewodów wentylacyjnych	65	55	70	75	50
Wymiana instalacji elektrycznej	55	30	45	30	35
Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	25	30	41	32	30
Wymiana instalacji gazowej	35	30	39	28	20
Przeglądy techniczne budynków i lokali – roczne i pięcioletnie	60	60	65	65	65
Ogółem remonty :	850	654	880	730	635

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. Sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych reguluje uchwała Nr XIII/175/2011 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 sierpnia 2011r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i jednolokalowych budynków mieszkalnych oraz określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości ich stawek procentowych przy sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych.

2. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata:

Lata	Prognozowana sprzedaż lokali
2019	15
2020	15
2021	15
2022	15
2023	15

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Zgodnie z art. 8 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Prudnika w oparciu o ustalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy .

2. Stawka czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2019-2023 nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej budynku w danym roku.

§ 5. 1. Ustala się wykaz czynników różnicujących stawkę bazową czynszu oraz ich wartości:

1) według strefy położenia budynków:

- a) Strefa I obejmująca ulice: Armii Krajowej, Batorego, Damrota, Górna, Jagiellońska, Klasztorna, Kochanowskiego, Kołłątaja, Kopernika, Kościuszki, Królowej Jadwigi, Krótka, Kwiatowa, Małachowskiego, Nyska 3-9,11-13,4,6,8, Ogrodowa, Piastowska, Plac Szarych Szeregów, Plac Wolności, Plac Zamkowy, Ratuszowa, Rynek, Sobieskiego, Stara, Tuwima, Wąska, Zamkowa,
- b) Strefa II obejmująca ulice: Chopina, Chrobrego, Dąbrowskiego, Grottgera, Grunwaldzka, Kolejowa, Krzywa, Legionów, Mickiewicza, Młyńska, Morcinka, Nyska 18,20,20A,21,23,28, Parkowa, Powstańców Śląskich, Prężyńska, Sienkiewicza, Skowrońskiego, Słowiańska, Sowińskiego, Staszica, Szkolna, Traugutta, Wiejska, Włoska, wioski Gminy Prudnik,

2) według kategorii budynków :

- a) Kategoria I – budynki o konstrukcji trwałej wybudowane po 1950 r. i budynki po remoncie polegającym na wymianie podstawowych elementów budowlanych i instalacyjnych,
- b) Kategoria II – pozostałe budynki o konstrukcji mieszanej (stropy drewniane, ściany murowane),

3) według położenia lokalu w budynku :

- a) suterena,
- b) parter,
- c) I piętro,
- d) II piętro,
- e) III piętro,
- f) IV piętro,
- g) poddasze,

4) według wyposażenia budynków i lokali w urządzenia i instalacje:

- a) zwiększające stawkę bazową czynszu:
 - mieszkanie z centralnym ogrzewaniem,

- mieszkanie z łazienką,
- mieszkanie z gazem przewodowym,
- mieszkanie w budynku, w którym została przeprowadzona termomodernizacja,
- mieszkanie w budynku, w którym zostały wykonane prace dociepleniowe,
- mieszkanie w nowo wybudowanym budynku,
- mieszkanie w budynku, w którym wykonano remont kapitalny.

b) zmniejszające stawkę bazową czynszu:

- brak podpiwniczenia lub możliwości korzystania z piwnicy,
- brak instalacji kanalizacyjnej,
- wspólne użytkowanie pomieszczeń podstawowych (kuchni, ubikacji, przedpokoju, łazienki),
- brak instalacji gazowej,
- suterena,
- wytypowanie lokalu do remontu – do czasu jego wykonania lub przydziału lokalu zamiennego,
- inne – zmniejszające atrakcyjność lokalu jak: bezpośrednie wejścia z zewnątrz, ślepa kuchnia, oficyna, położenie budynku przy drodze krajowej wg wykazu dróg krajowych obejmujących ulice: Batorego, Armii Krajowej, Kościuszki, Plac Szarych Szeregów, Wiejska, Powstańców Śląskich, położenie lokalu w zabudowie wolnostojącej w strefie - wioski.

2. Użyte w ust. 1 w pkt 4 lit. a określenia oznaczają:

- 1) termomodernizacja - wykonanie przedsięwzięcia, o którym mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2014 r., poz. 712) przez które rozumie się poprawienie istniejących cech technicznych budynku, które w efekcie przynosi zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło niezbędne do ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody i związanych z tym kosztów;
- 2) prace dociepleniowe - wykonanie remontu co najmniej 2 elementów budynku (stropodach, ściany szczytowe, ściany boczne, strop piwnicy), który nie stanowi termomodernizacji, a w wyniku którego podjęto działania mające na celu zmniejszenie zużycia energii cieplnej;
- 3) mieszkanie w nowo wybudowanym budynku - mieszkanie, na które została zawarta umowa najmu i najem trwa w okresie 10 lat od oddania budynku do użytku;
- 4) mieszkanie w budynku po remoncie kapitalnym - mieszkanie, na które została zawarta umowa najmu i najem trwa w okresie 5 lat od zakończenia remontu. Przez remont kapitalny rozumie się zakres prac wynikający z definicji remontu kapitalnego ustalonej przez Główny Urząd Statystyczny.

3. Czynniki zwiększające stawkę bazową czynszu:

- 1) w budynku po remoncie kapitalnym obowiązują w okresie 5 lat od zakończenia remontu;
- 2) w budynku nowo wybudowanym obowiązują w okresie 10 lat od oddania budynku do użytkowania

4. Wysokość czynszu naliczona według obowiązujących stawek może być obniżona najemcy o niskich dochodach na jego wniosek maksymalnie o 20 %.

5. Czasokres obowiązywania obniżonej stawki czynszu określa się w porozumieniu zawartym pomiędzy najemcą, a wynajmującym.

6. Niskimi dochodami uzasadniającymi zastosowanie obniżek czynszu są dochody, gdzie na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 50 % najniższej emerytury.

7. Obniżka nie dotyczy najemców lokali socjalnych.

§ 6. Ustala się tabelę czynników różnicujących stawkę bazową czynszu i ich wartości:

Lp.	Czynnik różnicujący stawkę bazową	Wartość czynnika
I.	CZYNNIKI ZWIĘKSZAJĄCE	

1.	Kategoria budynku - I - II	0,45 0,30
2.	Strefa położenia budynków - I - II	0,30 0,20
3.	Kondygnacje - suterena - parter - I piętro - II piętro - III piętro - IV piętro - Poddasze	0,00 0,00 0,10 0,08 0,06 0,00 0,00
4.	Wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje - centralne ogrzewanie - łazienka - gaz przewodowy	0,075 0,05 0,025
5.	- mieszkanie w budynku, w którym została przeprowadzona termomodernizacja, - mieszkanie w budynku, w którym zostały wykonane prace dociepleniowe, - mieszkanie w nowo wybudowanym budynku, - mieszkanie w budynku, w którym wykonano remont kapitalny	0,20 0,15 0,30 0,25
II.	CZYNNIKI ZMNIEJSZAJĄCE 1. Brak podpiwniczenia 2. Brak kanalizacji 3. Wspólne użytkowanie 4. Brak instalacji gazowej 5. Inne 6. Wytypowanie lokalu do remontu- do czasu jego wykonania lub przydziału lokalu zamiennego 7. Suterena	0,05 0,10 0,05 0,02 0,02 0,20 0,20

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

§ 7.1. Uchwałą z dnia 26 kwietnia 2018r. Rada Miejska w Prudniku wyraziła zgodę na obciążenie odpłatnym ograniczonym prawem rzeczowym – użytkowaniem, na czas nieoznaczony na rzecz Zakładu Usług Komunalnych jednoosobowa Spółka Gminy z o.o. w Prudniku nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Prudnik. Na mocy umowy notarialnej z dniem 1 maja 2018r. spółka stała się użytkownikiem budynków stanowiących własność Gminy Prudnik oraz lokali mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Spółka jako użytkownik zobowiązana jest udostępniać przedmiot umowy użytkowania na rzecz osób trzecich, na zasadach określonych w przepisach ogólnych, przepisach określonych przez Radę Miejską w Prudniku oraz w zarządzeniach Burmistrza Prudnika.

3. Ponadto umową z dnia 1 czerwca 2018r. Gmina Prudnik zleciła spółce ZUK odpłatne wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu gminnymi nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi (nie będących przedmiotem użytkowania).

4. Zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik nastąpią w przypadku nieruchomości nowo powstałych wspólnot mieszkaniowych, albowiem spółka ZUK nie przewiduje zarządzania wspólnotami.

4. Obecnie budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy zarządzane są przez :

- 1) Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - 246 wspólnot,
- 2) licencjonowany zarządca Wodociągi i Kanalizacja w Białej - 17 wspólnot,
- 3) licencjonowany zarządca (osoby fizyczne) - 3 wspólnoty.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 1. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z :

- 1) czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) czynszów za lokale użytkowe,
- 3) czynszów za garaże i komórki,
- 5) inne dochody własne.

2. Wpływy określone w ust. 1 przeznaczone są na pokrycie kosztów :

- 1) eksploatacji,
- 2) remontów budynków gminnych,
- 3) zarządu nieruchomościami wspólnymi,
- 4) remontów części wspólnych nieruchomości.

3. Planowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2023:

Przychody w tys. zł /lata	2018	2019	2020	2021	2022
czynsze za lokale mieszkalne	3.650	3.467	3.640	3.458	3.285
czynsze za lokale użytkowe	613	582	611	580	551
czynsze za garaże i komórki	145	133	139	132	125
pozostałe przychody	212	161	169	160	152
razem przychody:	4.620	4.343	4.559	4.330	4.113
Dopłata gminy (zgodnie z § 9 umowy użytkowania)	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Ogółem przychody:	5.820	5.543	5.759	5.530	5.313

4. W § 9 umowy oddania nieruchomości w odpłatne użytkowanie Gmina Prudnik i Spółka ZUK ustaliły, że w przypadku, gdy czynsz ustalony zgodnie ze stawkami określonymi przez organ gminy, nie będzie pokrywać kosztów napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, celem zapewnienia ich finansowania przewiduje się możliwość podwyższenia kapitału zakładowego lub dopłaty na zasadach określonych w § 12 umowy spółki – Zakładu Usług Komunalnych jednoosobowej Spółki z udziałem Gminy z ograniczoną odpowiedzialnością, nie rzadziej niż dwa razy w roku.

5. W latach 2018 – 2023 nastąpi wzrost stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych o 10%. Podwyżka zostanie wprowadzona w terminie określonym Zarządzeniem Burmistrza.

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

§ 9. 1. Planowane wydatki związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego:

Wydatki w tys. zł / lata	2019	2020	2021	2022	2023
bieżąca eksploatacja	3.590	3.530	3.499	3.420	3.353

remonty budynków i lokali gminnych	850	633	880	730	580
zarząd + utrzymanie części wspólnych	600	600	600	600	600
remonty części wspólnych (fundusz remontowy)	780	780	780	780	780
Ogółem wydatki:	5.820	5.543	5.759	5.530	5.313

Rozdział 8.

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

§ 10.1. Dla właściwego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik i zapewnienia racjonalnego gospodarowania tym zasobem podejmowane będą następujące działania:

- 1) zwiększanie zasobu gminnego, w tym:
 - a) mieszkań socjalnych poprzez podział wolnych mieszkań na mniejsze w wydzielonych budynkach,
 - b) wynajmowanie lokali mieszkalnych od innych podmiotów dysponujących mieszkaniami w celu ich podnajmowania osobom uprawnionym,
- 2) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w wyremontowanych budynkach, w tym klatek schodowych;
- 3) w budynkach, gdzie jest to możliwe, wspieranie mieszkańców w zmianie sposobu ogrzewania piecowego na ekologiczne np. gazowe lub podłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) przeznaczanie powierzchni niemieszkalnych do adaptacji na lokale mieszkalne w budynkach w których istnieje taka możliwość;
- 5) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodziny najemcy;
- 6) dążenie do zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali mieszkalnych;
- 7) nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.