

**UCHWAŁA NR V/33/2015
RADY GMINY TURAWA**

z dnia 27 marca 2015 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Turawa na lata
2015 - 2019.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014r. poz. 150), Rada Gminy Turawa uchwala co następuje :

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Turawa na lata 2015 - 2019.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) właścicieli - należy przez to rozumieć Gminę Turawa;
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Turawa;
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Turawa;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 150).

Rozdział 1.

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

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Turawa na dzień 31.12.2014r. wchodzi lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości lub w części własność Gminy Turawa, położone w miejscowościach :

Lp.	Miejscowość	Ulica nr domu	Stan techniczny budynku				
			2015	2016	2017	2018	2019
1.	Bierdzany	Szkolna 3	dostat.	dostat.	dostat.	dobry	dobry
2.	Bierdzany	Polna 2	dostat.	dostat.	dostat.	dostst.	dobry.
3.	Kadłub Tur.	Główna 12	b.dobry	b.dobry	b.dobry	b.dobry	b.dobry
4.	Kotórz Mały	Boczna 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Osowiec	Młyńska 8	dostat.	dostat.	dostat.	dostat	dostat.
6.	Osowiec	Oleska 4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Turawa	Ogrodowa 4/2	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.
8.	Turawa	Ogrodowa 6/4	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.
9.	Węgry	Szkolna 42	b.dobry	b.dobry	b.dobry	b.dobry	b.dobry
10.	Zakrzów Tur.	Główna 20	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Zawada	Kolanowska 4	dostat.	dostat.	dobry	dobry	dobry
12.	Zawada	Bocianowa 18A	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.

2. Według stanu na 31.12.2014r., mieszkaniowy zasób gminy zawiera 15 lokali socjalnych.

Lp.	Miejscowość	Ulica nr domu	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²	Lokale mieszkalne / socjalne
1.	Bierdzany	Szkolna 3/1	1	76,82	socjalny
		Szkolna 3/2	1	27,00	socjalny
		Szkolna 3/3	1	30,69	socjalny
		Szkolna 3/4	1	18,00	socjalny
		Szkolna 3/5	1	15,85	socjalny
		Szkolna 3/6/1	1	25,91	socjalny
		Szkolna 3/6/2	1	31,12	socjalny
2.	Bierdzany	Polna 2/1	1	101,18	mieszkalny
		Polna 2/2	1	43,12	mieszkalny
3.	Kadłub Tur.	Główna 12/1	1	98,78	mieszkalny
		Główna 12/2	1	66,24	mieszkalny
4.	Kotórz Mały	Boczna 1	1	55,81	mieszkalny
5.	Osowiec	Oleska 4/2	1	55,20	mieszkalny
		Oleska 4/3	1	40,00	mieszkalny
6.	Osowiec	Młyńska 8/1	1	23,18	socjalny
		Młyńska 8/2	1	45,42	socjalny
7.	Turawa	Ogrodowa 4/2	1	38,55	socjalny
8.	Turawa	Ogrodowa 6/4	1	39,60	socjalny
9.	Węgry	Szkolna 42/2	1	50,52	mieszkalny
		Szkolna 42/4	1	49,97	mieszkalny
10.	Zakrzów Tur.	Główna 20/1	1	80,00	mieszkalny
		Główna 20/2	1	61,96	socjalny
		Główna 20/3	1	26,90	socjalny
11.	Zawada	Kolanowska 4	1	39,43	mieszkalny
12.	Zawada	Bocianowa 18A/1	1	64,16	socjalny
		Bocianowa 18A/2	1	42,24	socjalny

3. Według stanu na dzień 31.12.2014r. mieszkaniowy zasób Gminy składa się z 26 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1247,65 m². Średnia powierzchnia lokali użytkowych mieszkalnych wynosi 47,99 m². Stopień wyposażenia lokali w podstawowe instalacje i inne urządzenia przedstawia się następująco :

Lp.	Adres lokali	Ilość lokali	Wyposażenie lokali						
			instal. wodoc.	ubikacja	łazienka	kan. wiejska	centr. ogrzew.	piec kuch. / kaflowy	ogrz. etaż.
1.	Bierdzany ul. Szkolna 3	7	4	4	4	5	4	3	0
2.	Bierdzany ul. Polna 2	2	2	2	2	2	0	2	0
3.	Kadłub Tur, ul. Główna 12	2	2	2	2	2	2	0	0
4.	Kotórz Mały ul. Boczna 1	1	1	1	1	1	1	0	0
5.	Osowiec ul. Oleska 4	2	2	2	2	2	2	0	0
6.	Osowiec ul. Młyńska 8	2	1	1	1	2	0	2	0
7.	Turawa ul. Ogrodowa 4/2	1	1	1	1	0	0	1	0
8.	Turawa ul. Ogrodowa 6/4	1	1	1	1	1	0	0	1
9.	Węgry	2	2	2	2	2	0	0	2

	ul. Szkolna 42								
10.	Zakrzów Tur. ul. Główna 20	3	3	3	3	3	0	2	1
11.	Zawada ul. Kolanowska 4	1	1	1	1	1	1	1	0
12.	Zawada ul. Bocianowa 18A	2	2	2	0	2	0	2	0

- 1) instalacja wodociągowa - 88% ;
2) ubicacja - 85% ;
3) łazienka - 77% ;
4) kanalizacja - 88% ;
5) c.o. - 38% ;
6) piec kuchenny / kaflowy - 50% ;
7) ogrzewanie etażowe - 15% ;

4. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2015 - 2019.

Na koniec roku	Ilość lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy	W tym lokali socjalnych
2015	26	15
2016	25	14
2017	26	15
2018	27	16
2019	26	15

5. W związku ewentualną sprzedażą lub podziałem lokali gminnych, mieszkaniowy zasób Gminy może ulegać zmianie.

6. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalami, jest niezadowolający stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten jest pochodną zaawansowanego wieku obiektów, które zostały wzniesione przed 1940 rokiem, jak również wskutek wieloletniego eksploatacji, przy braku dostatecznych środków finansowych na remonty kapitalne, mieszkaniowy zasób Gminy wymaga znacznych nakładów finansowych na remonty.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Podstawę potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią będą przeglądy techniczne budynków na podstawie których opracowany będzie plan koniecznych remontów, co pozwoli na utrzymanie dotychczasowego stanu technicznego budynków, a w szczególności sprawnych instalacji : elektrycznych, c.o., wodnej, oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych. Jako priorytetowe wykonane zostaną remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa najemców. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty elementów konstrukcyjnych budynków tj. dachy, stropy, modernizacje, i zabezpieczeń przeciwpożarowych.

2. Niezbędne remonty budynków mogą zostać przeprowadzone w ramach środków pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne lub ze środków budżetowych w miarę realnych możliwości Gminy.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata (w tys. zł).

Rodzaje remontów	2015	2016	2017	2018	2019
roboty dekarские	3	5	5	7	9
wymiana stalarki okiennej i drzwiowej	6	6	10	10	5
roboty malarskie	2	3	4	5	5
roboty zduńskie	1	1	1	1	1

instalacje wod.- kan. i c.o.	8	8	8	5	10
instalacje elektryczne, przeglądy	8	8	8	10	10
remonty przewodów kominowych i wentylacyjnych	2	4	4	7	10
RAZEM	30	35	40	45	50

Rozdział 3.

Gospodarowanie lokalami gminnymi w latach 2015 - 2019

§ 5. 1 W przedmiocie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2015 - 2019 nie preferuje się sprzedaży budynków lub lokali mieszkalnych za wyjątkiem takich, których ekspertyza wykaże, że remont jest ekonomicznie nieuzasadniony.

2. Ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 - 2019 przedstawia się następująco :

Lata	Ilość lokali mieszkalnych
2015	0
2016	1
2017	0
2018	0
2019	1

3. Liczba lokali mieszkalnych określonych w ust.2 może ulec zmianie w zależności od stanu technicznego lokali mieszkalnych, określonego w ekspertyzach budowlanych, przez rzeczoznawcę.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

2. Stawka czynszu za lokale znajdujące się w zasobie Gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i współczynnika jakościowego (Stawka czynszu = $S_b \times W_j$ gdzie : S_b - stawka bazowa; W_j - współczynnik jakościowy). Stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Turawa wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej. Do lokali socjalnych nie stosuje się kryteriów zmniejszających lub zwiększających stawkę.

3. Podwyższanie stawki czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela będzie kształtowane wg. art. 9 ustawy.

4. Współczynnik jakościowy ustala się jako sumę współczynników określających wartość użytkową lokalu uwzględniającą : położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku, obliczona na podstawie wzoru : $W_j = 1 + (n_1 + n_2 + \dots + n_n)$, W_j -współczynnik jakościowy; n_1, n_2, n_n - wielkość zależna od standardu lokalu.

5. Wprowadza się następujące wielkości n obniżające lub podwyższające współczynnik jakościowy W_j :

- 1) mieszkanie bez łazienki i kanalizacji (brak w mieszkaniu pomieszczenia wyposażonego w stałą instalację wodno - kanalizacyjną uniemożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej, umywalki i miski sedesowej) - $n = (-0,05)$;
- 2) brak centralnego ogrzewania lokalu - $n = (-0,05)$;
- 3) budynek wolnostojący - $n = (+0,05)$;
- 4) lokal z dostawą ciepła - $n = (+0,05)$;
- 5) lokal w budynku z wykonaną termoizolacją ścian - $n = (+0,1)$;
- 6) lokal w budynku z wykonaną termoizolacją dachu - $n = (+0,05)$.

6. Suma współczynników obniżających lub podwyższających stawkę czynszu nie powinna przekraczać 0,30.

7. Wprowadza się obniżki stawki czynszu za lokale dla najemców o niskich dochodach.

- 1) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawnionej do ubiegania się o obniżkę,
- 2) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

8. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy z wyjątkiem najemców lokali socjalnych, oraz najemców którym wypowiedziano unowę najmu, a którym termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

9. Stawka czynszu najmu lokalu socjalnego stanowiącego własność gminy, może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.

10. Obniżki udziela się na okres przewidziany w art. 7 ust. 3 ustawy.

11. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularnie opłacany czynsz.

12. Obniżka czynszu może być stosowana jeżeli wysokość stawki czynszu najmu w zasobie gminnym przekroczy wartość 3% kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszanych przez Wojewodę Opolskiego w drodze obwieszczenia.

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. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy Turawa poprzez Referat Gospodarki Nieruchomościami, Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

2. Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Wójt Gminy Turawa za pośrednictwem Referatu Gospodarki Nieruchomościami, Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

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

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 8. 1 Koszty utrzymania zasobu finansowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb ze środków budżetowych Gminy jak również ze środków pozyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz środków zewnętrznych.

2. Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się w tzw. zamkniętym obiegu co oznacza, że środki uzyskane ze sfery mieszkaniowej powinny być przeznaczone na sferę mieszkaniową.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne.

§ 9. 1 Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy.

2. Wielkość wydatków związanych z bieżącymi i planowanymi remontami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego są przedstawione w poniższej tabeli.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty inwestycyjne	Koszty zarządzania
2015	30.000,00	20.000,00	10.000,00	0,00	0,00
2016	30.000,00	25.000,00	10.000,00	0,00	0,00
2017	30.000,00	30.000,00	10.000,00	0,00	0,00
2018	30.000,00	35.000,00	10.000,00	0,00	0,00

2019	30.000,00	40.000,00	10.000,00	0,00	0,00
------	-----------	-----------	-----------	------	------

Rozdział 8.

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

§ 10. 1 Nie przewiduje się zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali mieszkalnych.

2. W pierwszej kolejności planuje się poprawiać na bieżąco stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych oraz zabezpieczać w niezbędny sposób te budynki i lokale, które nie wymagają dużych nakładów finansowych.

3. Przystąpić do sprzedaży tych budynków lub lokali wymagających bardzo dużych nakładów finansowych w celu doprowadzenia ich do właściwego stanu technicznego.

3. Pozyskane środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych należy przeznaczyć na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

4. Planuje się dokonania remontów mieszkań w celu poprawy standardu mieszkań.

5. Planuje się udzielenie bonifikat dla najemców lokali mieszkalnych zgłaszających gotowość wykupu mieszkania lub domu za gotówkę lub na raty.

6. Planuje się poprawę stanu technicznego budynków.

7. Ze względów ekonomicznych nie planuje się budowy nowych budynków komunalnych zawierających lokale mieszkalne.

8. Planuje się poczynić starania o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych z przeznaczeniem na remonty i modernizację gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

§ 12. Traci moc uchwała Nr XXXIII/345/2002 Rady Gminy Turawa z dnia 7 czerwca 2002 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Turawa

mgr Artur Gallus