

UCHWAŁA NR V/29/07
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 7 marca 2007r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Opolskie na lata 2007-2011”

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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626 oraz z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833) Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Opolskie na lata 2007-2011” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelce Opolskich.

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



PRZEWODNICZĄCA RADY


Teresa Smoleń

Załącznik do Uchwały Nr V/29/07
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 7 marca 2007 r.

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem
Gminy Strzelce Opolskie
na lata 2007 - 2011**

Wstęp

Wejście w życie w dniu 12 listopada 1994 r. ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1994 r. nr 105 poz. 509) zakończyło okres szczególnego trybu najmu lokali mieszkalnych, równocześnie rola kreowania regulacji czynszowych i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ze szczebla centralnego przeszła na szczebel gminny.

Zapis art. 75 Konstytucji RP obliguje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze, zobowiązujące samorządy do podejmowania tego typu działań.

Gmina wykonując zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując swój zasób mieszkaniowy, zobowiązana jest 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. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami), tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych.

Gmina Strzelce Opolskie w oparciu o wyroki sądowe, wg stanu na koniec 2006 r., zobowiązana jest do dostarczenia 59 lokali socjalnych rodzinom eksmitowanym.

Ponadto w przeciągu 2006 roku, 152 osoby zwróciły się do gminy z wnioskami o przydział mieszkania komunalnego.

Tymczasem w tym okresie w wyniku naturalnego ruchu mieszkań (zgon najemcy, eksmisja, porzucenie lokalu, itp.) pozyskano zaledwie 24 lokale mieszkalne.

Przy takim deficycie mieszkań oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale socjalne i zamienne, a także związanym z tym wzroście roszczeń odszkodowawczych z tytułu nie dostarczonych lokali socjalnych na podstawie wyroków orzekających eksmisję, konieczna jest intensyfikacja działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych. Obowiązek ten należy do gminy, która jako zadanie własne tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Gmina zapewnia lokale mieszkalne lub zamienne, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

Lokale socjalne będą pozyskiwane poprzez wydzielanie z istniejącej substancji mieszkaniowej lokali o niższym standardzie. Lokale takie będą przeznaczane dla osób, których dochody członków gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej uchwałą Rady Miejskiej, podjętej na podstawie obowiązujących przepisów o ochronie praw lokatorów.

Ponadto gmina tworzyć będzie warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez; wydzielanie i uzbrajanie terenów pod budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne, pozyskiwanie pomieszczeń w celu ich adaptacji na mieszkania komunalne, poszukiwanie inwestorów do tworzenia nowej substancji mieszkaniowej w ramach partnerstwa publiczno- prywatnego.

Według stanu na dzień 31.12.2006 r. gmina dysponuje 126 budynkami, z których 75 to obiekty z przed drugiej wojny światowej, co stanowi prawie 60 %, a pozostałe budynki wybudowano po wojnie. W wyniku darowizny dokonanej przez Skarb Państwa aktem notarialnym z dnia 15.12.2004r., gminny zasób mieszkaniowy został powiększony o 10 budynków, będących dotychczas w zarządzie trwałym Zakładu Karnego w Strzelcach Opolskich. W budynkach tych mieści się 265 lokali o pełnym standardzie technicznym.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) zobowiązuje rady gmin do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz określa minimalny okres opracowania planu, jak również jego podstawowe elementy.

Program opracowany jest na 5 kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy 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 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, 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.

DZIAŁ 1

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

Według stanu na 31.12.2006r. gmina posiada mieszkania w 126 budynkach mieszkalnych, z czego 57 budynków stanowi wyłączną własność gminy, 6 budynków jest w posiadaniu gminy, natomiast 63 budynki należą do wspólnot mieszkaniowych, gdzie w 47 budynkach przewagę udziałów w nieruchomości wspólnej posiada gmina, a w 16 większość należy do pozostałych właścicieli lokali (osoby fizyczne).

W wyniku oceny stanu technicznego budynków sporządzono analizę potrzeb oraz plan remontów, który szczegółowo przedstawiono w dziale 2. programu. Procentowy udział powierzchni lokali gminnych pod względem wyposażenia technicznego kształtuje się następująco:

- lokale wyposażone w co najmniej w.c. - 93,87 %
- lokale wyposażone w co najmniej łazienkę i w.c. - 87,95 %
- lokale wyposażone w co najmniej gaz, łazienkę i w.c. - 81,11 %
- lokale wyposażone w c.o., gaz, łazienkę i w.c. - 54,60 %

Od momentu podjęcia przez Radę Miejską w Strzelcach Opolskich w dniu 04 kwietnia 2001 r. Uchwały Nr XXXIX/257/01 w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy oraz zasad sprzedaży budynków, zasób mieszkaniowy gminy ulega systematycznemu zmniejszeniu. Celem zachowania niezbędnej ilości mieszkań na realizację zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej konieczna jest zmiana w/w Uchwały.

Wzmozona sprzedaż lokali mieszkalnych od drugiej połowy 2006r. spowodowana jest realizacją roszczeń najemców lokali mieszkalnych w budynkach przejętych od Skarbu Państwa. Sprzedaż tych lokali następuje w oparciu o Uchwałę Nr XLIV/392/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 5 kwietnia 2006r.

Według stanu na dzień 31.12.2006 r. mieszkaniowy zasób gminy liczy 1403 mieszkania z czego 454 znajduje się w budynkach będących w dyspozycji gminy natomiast 590 w budynkach wspólnot mieszkaniowych (tabela nr 1).

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne pokazano w tabeli nr 1, natomiast prognozę wielkości zasobów mieszkaniowych gminy w tabeli nr 2.

Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy wynika z przewidywanej wielkości środków finansowych pochodzących z wpływów za lokalne mieszkalne, użytkowe, wspólnot mieszkaniowych oraz innych pożytków z nieruchomości (reklamy, dzierżawy, itp.). Te środki finansowe umożliwiają zakres remontów, który spełni jedynie podstawowe wymogi bezpieczeństwa lokatorów, ograniczy degradację stanu technicznego budynków oraz zapewni minimalną estetykę (odnawianie elewacji, malowanie klatek schodowych, itp.).

Wraz z sukcesywną sprzedażą mieszkań zmianie ulegnie struktura własności lokali mieszkalnych oraz udział gminy w nieruchomościach wspólnych. Powiększająca się ilość lokali własnościowych powoduje automatyczne zmniejszanie się mieszkań gminnych (tabela nr 2).

Do końca 2011 roku w stosunku do stanu na 31.12.2006 r. przewiduje się zmniejszenie lokali mieszkalnych będących w dyspozycji gminy o 253 mieszkania przy równoczesnym zwiększaniu lokali socjalnych o 60 mieszkań. Zmniejszeniu ulegnie również ilość budynków będących wyłącznie w dyspozycji gminy z 63 wg stanu na 31.12.2006 do 51 na koniec roku 2011 (tabela nr 1).

W 20 budynkach, o najniższym standardzie technicznym, gmina wydzieliła 36 lokali socjalnych, które są wynajmowane dla osób uprawnionych tj. o bardzo niskich dochodach. Mając na względzie ilość rodzin oczekujących na lokale socjalne wskutek orzeczonych prawomocnych wyroków sądowych, gmina będzie dążyła do dalszego wydzielania lokali socjalnych, głównie w budynkach, w których takie lokale są już wydzielone. Celem sukcesywnego zaspakajania potrzeb na lokale socjalne zakłada się wyodrębnienie w 2007r. dalszych 6 lokali socjalnych, a w kolejnych latach po 12 i 15 lokali. Uzyskanie takiej ilości dodatkowych lokali socjalnych na bazie istniejącej substancji mieszkaniowej będzie wymagało odpowiednich działań, zmierzających do zapewnienia najemcom, mieszkającym w tych budynkach, innych lokali mieszkalnych o wyższym standardzie technicznym.

Zabezpieczanie komunalnych lokali mieszkalnych o wyższym standardzie technicznym przewiduje się uzyskać poprzez adaptację i modernizację budynków na cele mieszkaniowe, budową nowych mieszkań z udziałem środków własnych i środków zewnętrznych, również w ramach partnerstwa publiczno-privatnego.

1.1. Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych gminy w latach 2007 - 2011 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

tabela nr 1.

ROK	ILOŚĆ BUDYNKÓW OGÓLEM	ILOŚĆ LOKALI OGÓLEM	LOKALE BĘDĄCE WYŁĄCZNIE DO DYSPOZYCJI GMINY				WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE			
			ILOŚĆ BUDYNKÓW GMINY	ILOŚĆ LOKALI GMINY	ILOŚĆ BUDYNKÓW Z LOKALAMI SOCJALNYMI	ILOŚĆ LOKALI SOCJALNYCH	ILOŚĆ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH	IL ILOŚĆ LOKALI WŁASNOŚCIOWYCH	ILOŚĆ LOKALI GMINY	ILOŚĆ LOKALI SOCJALNYCH
2007	126	1403	60	313	19	40	66	460	630	2
2008	125	1402	55	225	20	52	70	499	678	2
2009	125	1402	54	213	20	64	71	514	675	2
2010	124	1401	52	205	21	79	72	529	667	2
2011	124	1401	51	201	21	94	73	544	656	2

1.2 Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych gminy w latach 2007 – 2011

tabela

nr

2

Lp	Rodzaj lokali	2006		2007		2008		2009		2010		2011	
		ilość	%	ilość	%	ilość	%	ilość	%	ilość	%	ilość	%
1	ogółem	1403	100	1403	100	1402	100	1402	100	1401	100	1401	100
1.	gminne	454	32	313	22	225	16	213	15	205	15	201	14
2.	wsp.mieszk.	949	68	1090	78	1177	84	1189	85	1196	85	1200	86
2a	własność.	359	38	460	42	499	42	514	43	529	44	544	45
2b	komunalne	590	62	630	58	678	58	675	57	667	56	656	55

DZIAŁ 2

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

Biorąc pod uwagę obecne uwarunkowania ekonomiczne w kraju i coraz rozleglejsze obowiązki finansowe nakładane na budżety gmin nie przewiduje się w latach 2007 - 2011 żadnych dopłat do gospodarki mieszkaniowej. Sytuacja ta spowoduje jednak ograniczenie remontów jedynie do możliwości finansowych pochodzących z wpływów za lokale mieszkalne, użytkowe i wspólnot mieszkaniowych. Zakres tych remontów spełni jedynie podstawowe wymogi bezpieczeństwa lokatorów, ograniczy degradację stanu technicznego budynków oraz zapewni minimalną ich estetykę (odnawianie elewacji, malowanie klatek schodowych). Sytuację powyższą przedstawiają: tabela nr 2b i tabela nr 5.

Rzeczywiste potrzeby remontowe wynikające z analizy stanu technicznego budynków, corocznie przeprowadzanych przeglądów zgodnie z aktualnymi przepisami dotyczącymi prawidłowej eksploatacji budynków przedstawiono w tabeli nr 3. Potrzeby te zawierają również środki służące odtwarzaniu starzejącej się substancji. Realizacja powyższych potrzeb remontowych w latach 2007-2011 wymaga nakładów finansowych w wysokości 4 890 000 zł. W tabeli nr 3 przedstawiono również zestawienie rzeczywistych potrzeb z uwzględnieniem rodzaju remontów i ilości budynków nim objętych oraz niezbędnych na ten cel nakładów finansowych. Dla zrealizowania zakresu remontów wymienionego w w/w tabeli poza wpływami z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz opłat wnoszonych przez właścicieli lokali konieczna byłaby dopłata z budżetu gminy w wysokości w 2007r 420 000 zł, 2008r 180 000 zł, 2009r 200 000 zł, 2010r 190 000 zł, 2011r 200 000 zł, czyli ogółem w ciągu pięciu lat zapotrzebowanie na dodatkowe środki finansowe wyniosłoby 1 190 000 zł.

Natomiast zakres remontów możliwy do zrealizowania ze źródeł finansowania pochodzących tylko z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe i z opłat wnoszonych przez wspólnoty mieszkaniowe pokazano w tabeli 4.

Zestawienie zbiorcze potrzeb oraz plan remontów przedstawione w tabelach nr 3 i 4 sporządzono w oparciu o analizę stanu technicznego budynków i lokali.

2.1 Zestawienie zbiorcze potrzeb rzeczowych na remont budynków komunalnych w latach 2007 - 2011

tabela nr 3

(w tys. zł.)

RODZAJ REMONTU	OGÓLEM		2007		2008		2009		2010		2011	
	wartość	ilość budynków	wartość	ilość budynków	wartość	ilość budynków	wartość	ilość budynków	wartość	ilość budynków	wartość	ilość budynków
Instalacje	100	11	66	6	20	3	-	-	14	2	-	-
Dachy	892	13	62	3	250	3	100	1	300	2	180	4
Elewacje	2780	44	425	9	360	6	700	10	525	11	770	8
Klatki schodowe	316	26	120	12	45	5	50	3	61	4	40	2
Kominy	282	15	97	7	155	5	10	1	20	2	-	-
Zagospodarowanie terenu	520	16	270	6	30	2	80	3	70	2	70	3
OGÓLEM:	4890	125	1040	43	860	24	940	18	990	23	1060	17

2.2 Zestawienie zbiorcze planu remontów budynków komunalnych w latach 2007 - 2011 finansowanych jedynie z wpływów czynszowych

tabela nr 4

(w tys. zł)

RODZAJ REMONTU	OGÓLEM		2007		2008		2009		2010		2011	
	wartość budynków	ilość budynków	wartość budynków	ilość budynków	wartość budynków	ilość budynków	wartość budynków	ilość budynków	wartość budynków	ilość budynków	wartość budynków	ilość budynków
Instalacje	85	9	51	4	20	3	-	-	14	2	-	-
Dachy	792	11	62	3	250	3	100	1	300	2	80	2
Elewacje	2260	35	375	6	280	5	550	9	385	9	670	6
Kłatki schodowe	246	19	60	6	35	4	50	3	61	4	40	2
Kominy	167	11	72	6	65	2	10	1	20	2	-	-
Zagospodarowanie terenu	150	7	-	-	30	2	30	1	20	1	70	3
OGÓLEM :	3 700	92	620	25	680	19	740	15	800	20	860	13

2.3 Zestawienie nakładów na techniczne utrzymanie budynków z uwzględnieniem awarii, konserwacji i przeglądów

tabela nr 5

(w tys.zł)

Lp	wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011
1.	Zapotrzebowanie na remonty	1.420	1.230	1.300	1.340	1.400
1a	Naprawy główne i bieżące	1040	860	940	990	1.060
1b	Wykonanie prac w ramach awarii, konserwacji i przeglądów	380	370	360	350	340
2.	Plan remontów	1.000	1.050	1.100	1.150	1.200
2a	Naprawy główne i bieżące	620	680	740	800	860
2b	Wykonanie prac w ramach awarii, konserwacji i przeglądów	380	370	360	350	340

DZIAŁ 3

Planowana sprzedaż lokali w latach 2007 – 2011

3.1 Planowana sprzedaż lokali w latach 2007-2011

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2007-2011 przedstawiono w tabeli nr 5. Sprzedaż odbywa się w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej Nr XXXIX/257/01 w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy oraz zasad sprzedaży budynków i Uchwałę Nr XLIV/392/06 w sprawie określenia szczegółowych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w niektórych budynkach będących własnością gminy.

tabela nr 5

ROK	IŁOŚĆ BUDYNKÓW OGÓŁEM	IŁOŚĆ LOKALI GMINY OGÓŁEM	IŁOŚĆ LOKALI WŁASNOŚCIOWYCH NARASTAJĄCO	IŁOŚĆ SPRZEDANYCH LOKALI W DANYM ROKU	ŚRODKI UZYSKANE ZE SPRZEDANYCH LOKALI
2007	126	1403	460	101	282 000
2008	125	1402	499	39	129 000
2009	125	1402	514	15	90 000
2010	124	1401	529	15	90 000
2011	124	1401	544	15	90 000

DZIAŁ 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Stawkę czynszu za najem lokali komunalnych ustala Burmistrz w oparciu o Wieloletni Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Strzelce Opolskie i obowiązujące w tym zakresie prawa.
2. Stawka czynszu, o której mowa w pkt. 1 podlega zróżnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują:
 - 1/ położenie budynku – strefa miejska, peryferyjna, wiejska, zabudowa zwarta lub wolno stojąca,
 - 2/ położenie lokalu w budynku – kondygnacja, stopień nasłonecznienia, strona północna,
 - 3/ wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
 - 4/ ogólny stan techniczny budynku.
3. Miasto i gmina podzielone zostały na trzy strefy : miejską, peryferyjną i wiejską
 - 1/ strefa miejska obejmuje teren ograniczony ulicami: Stawowa, Dworcowa do Habryki, Habryki, 1-go Maja do nr 33A, Szpitalna, Opolska do Sosnowej, Sosnowa, Strzelców Bytomskich do byłego przejazdu kolejowego Agrometu, Gogolińska od nr 2 do nr 27A, Bursztynowa, Topazowa, Mieszka I, Henryka Pobożnego, Kazimierza Wielkiego, Mickiewicza od Kazimierza Wielkiego do Poprzecznej, Poprzeczna, Kozielska od Floriana do Parkowej, Parkowa, Dębowa, Osiedle J. Rychła, Krakowska do Stawowej.
 - 2/ strefa peryferyjna obejmuje pozostałą część miasta,
 - 3/ strefa wiejska obejmuje obszar sołectw wiejskich,
4. Oceny stanu technicznego budynku dokonuje zarządca na podstawie okresowych przeglądów technicznych.
5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Wysokość czynszu najmu za lokale mieszkalne w latach 2007 – 2011, kształtowaną zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach regulujących ochronę praw lokatorów, podaje tabela nr 7.
7. Planowane stawki czynszu w latach 2007-2011 określono w tabeli nr 7.

4.1 Planowane podwyżki stawki bazowej czynszu w latach 2007 – 2011

tabela nr 7

LATA	WYSOKOŚĆ STAWKI BAZOWEJ W ZŁ/M2	% PODWYŻKI KOL.3 X	NOWA STAWKA KOL.2 X KOL.4		ZAKŁADANY KOSZT 1 M.2 POW. MIESZKALNEJ	% POKRYCIA KOSZTÓW KOL.5/6
			MAX.	ŚRED.,		
2007	3,10	6,25%	3,30	2,80	3,50	80,0
2008	3,30	6,25%	3,50	2,98	3,60	82,8
2009	3,50	6,25%	3,70	3,15	3,70	85,1
2010	3,70	6,25%	3,90	3,31	3,85	86,0
2011	3,90	6,25%	4,15	3,53	4,00	88,3

DZIAŁ 5

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

- I. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Opolskie sprawowany jest przez jednoosobową spółkę Gminy Strzelce Opolskie pod nazwą firmy – Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych i Mieszkaniowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie zawartej umowy.
- II. Zarządca budynków komunalnych samodzielnie podejmuje decyzje w zakresie:
 1. bieżącej eksploatacji budynków i terenów przydomowych,
 2. bieżącej konserwacji budynku, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku,
 3. zapewnienia dostawy energii elektrycznej, gazu, wody oraz odprowadzanie ścieków,
 4. zapewnienia ochrony przeciwpożarowej budynków,
 5. przeprowadzania okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie budynków do remontu,
 6. zgłaszania do nadzoru budowlanego budynków nadających się do rozbiórki lub zagrożonych katastrofą budowlaną,
 7. prowadzenia i aktualizacji dokumentacji technicznej budynków,
 8. wydawanie zgody na umieszczanie reklam i tablic informacyjnych na budynkach oraz zawieranie stosownych umów w tym zakresie,
 9. obsługi najemców lokali mieszkalnych i użytkowych,
 10. obsługi ekonomiczno – finansowej, obejmującej:
 - opracowywanie analiz ekonomicznych i obowiązujących sprawozdań,
 - realizowanie wszelkich płatności wynikających z funkcji zarządcy, zgodnie z zawartymi umowami oraz obowiązującymi przepisami podatkowymi,
- III. Zarządca budynków komunalnych wykonuje :
 1. plany remontów i modernizacji, wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,

2. prowadzenie spraw związanych z remontem, adaptacją lokalu lub budynku, wykonywaną przez przyszłego lokatora,
 3. realizację polityki czynszowej,
 4. realizację zasad zarządzania lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy
- IV. W latach objętych niniejszym programem przewiduje się utrzymać dotychczasowy sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

DZIAŁ 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007 - 2011

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- czynszów za lokale mieszkalne, w tym pożytki z reklam,
- czynszów za lokale użytkowe, w tym pożytki z dzierżawy terenu,
- opłat pokrywających koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi wnoszone przez właścicieli lokali mieszkalnych i lokali użytkowych,
- opłat gminy z tytułu różnicy pomiędzy czynszem w lokalach mieszkalnych, a socjalnych.

Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów :

1. Eksploatacji w tym :
 - a) konserwacji zieleni przydomowej,
 - b) utrzymanie czystości posesji,
 - c) administracyjne,
 - d) ubezpieczenie i nie odliczony podatek VAT,
 - e) utrzymanie powierzchni nieruchomości wspólnej,
 - f) wynagrodzenie zarządcy,
2. Podatku od nieruchomości,
3. Remontów bieżących i konserwacji,

(wydatki i źródła finansowania przedstawiono w tabeli nr 8).

Program obejmuje potrzeby remontowe adekwatne do środków pochodzących z wpływów za lokale mieszkalne, użytkowe i opłat pokrywających koszty zarządu nieruchomości wspólnej.

Zakres tych remontów spełni podstawowe wymagania bezpieczeństwa lokatorów i utrzymania budynków w istniejącym stanie technicznym a także oczekiwania wspólnot mieszkaniowych.

Finansowanie tych remontów przedstawia tabel nr 9.

6.1. Koszty i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007 – 2011

tabela nr 8

WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN W TYS.ZŁ. 2007 R.	PLAN W TYS.ZŁ. 2008 R.	PLAN W TYS.ZŁ. 2009R.	% WZROST	PLAN W TYS.ZŁ. 2010 R.	% WZROST	PLAN W TYS.ZŁ. 2011 R.	% WZROST	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
KOSZTY EKSPLOA-TACJI BUDYNKÓW	2.280 000	2 320 000	2 360 000	1,8	2 400 000	1,7	2 440 000	1,6	
PLAN REMONTÓW GŁÓWNYCH	620 000	680 000	740 000	9,7	800 000	8,8	860 000	8,1	7,5
RAZEM:	2 900 000	3.000 000	3.100 000	3,4	3 200 000	3,3	3 300 000	3,2	3,1
<i>w tym: koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</i>	2 260 000	2 520 000	2 630 000	11,5	2 720 000	4,4	2 840 000	3,4	4,4
<i>z tego koszty lokali własnościowych w nieruchomości wspólnej</i>	620 000	730 000	800 000	17,7	860 000	9,6	910 000	7,5	5,8
WPLYWY Z CZYNSZÓW	2 900 000	3 000 000	3 100 000	3,4	3 200 000	3,3	3 300 000	3,2	3,1
LOKALE MIESZKALNE	1 570 000	1 590 000	1 650 000	1,3	1 710 000	3,8	1 790 000	3,6	4,7
LOKALE MIESZKALNE WŁASNOŚCIOWE	460 000	510 000	530 000	10,9	560 000	3,9	580 000	5,7	3,6
LOKALE UŻYTKOWE	665 000	635 000	605 000	-4,5	585 000	-4,7	555 000	-3,3	-5,1
LOKALE UŻYTKOWE WŁASNOŚCIOW	45 000	45 000	45 000	0,0	45 000	0,0	45 000	0,0	0,0
ODPŁATNOŚĆ ZA REMONTY GŁÓWNE WŁAŚCICIELI LOKALI	160 000	220 000	270 000	37,5	300 000	22,7	330 000	11,1	10,0

6.2. Źródła finansowania planowanych nakładów na remonty z podziałem na środki własne i pochodzące od właścicieli lokali

tabela nr 9

Wyszczególnienie		2007	2008	2009	2010	2011
Koszty remontów ogółem w. 1 + w. 2		1.000	1.050	1.100	1.150	1.200
1.	Naprawy główne i bieżące	620	680	740	800	860
1.1	Budynki komunalne	200	150	110	120	120
1.2	Wspólnoty mieszkaniowe	420	530	630	680	740
1.2a	- lokale własnościowe	160	220	270	300	330
1.2b	- lokale komunalne	260	310	360	380	410
Finansowanie						
A.1	Środki własne w.1.1 + 1.2b	460	460	470	500	530
B.1	Właściciele lokali w. 1.2a	160	220	270	300	330
2.	Koszty usuwania awarii, konserwacji i przeglądów	380	370	360	350	340
2.1	Budynki komunalne	120	80	50	50	50
2.2	Wspólnoty mieszkaniowe	260	290	310	300	290
2.2a	- lokale własnościowe	100	120	130	130	130
2.2b	- lokale komunalne	160	170	180	170	160
Finansowanie						
A.2	Środki własne w.2.1 + 2.2b	280	250	230	220	210
B.2	Właściciele lokali w. 2.2a	100	120	130	130	130
	Ogółem:	1.000	1.050	1.100	1.150	1.200
	środki własne A.1+A.2	740	710	700	720	740
	środki obce B.1+B.2	260	340	400	430	460

DZIAŁ 7

**Wysokość wydatków w latach 2007 - 2011
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**

Wysokość wydatków w latach 2007-2011 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów głównych obejmujących również modernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli podano w tabeli nr 8 i tabeli nr 9.

Wysokość tych wydatków dostosowana jest do środków finansowych pozyskanych z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe oraz opłat współwłaścicieli na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych.

W zakresie wydatków inwestycyjnych gmina tworzyć będzie warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez wydzielanie i uzbrajanie terenów pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne. Ponadto prowadzić będzie działania zmierzające do pozyskania budynków możliwych do adaptacji i modernizacji na cele mieszkaniowe.

Gmina zmierzać będzie również do budowy nowych mieszkań przy współudziale środków własnych i zewnętrznych również w ramach partnerstwa publiczno-prawnego.

DZIAŁ 8

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy prowadzone będą następujące działania:

- umożliwianie najemcom wzajemnych zamian lokali na ich wnioski
- w ramach uwalniania lokali z naturalnego ruchu mieszkań (zgony, porzucenia, eksmisje) prowadzenie zamian odpowiednich do sytuacji rodzinnej i finansowej na wnioski obecnych najemców lokali komunalnych.
- w przypadkach pozyskania lokali o wyższym standardzie proponowano je najemcom, którzy zamieszkują w budynkach komunalnych przeznaczonych na lokale socjalne.

Mając na uwadze deficyt lokali mieszkalnych oraz wzrost potrzeb na lokale socjalne i zamienne gmina podejmować będzie również inne działania, które w szczególności dotyczyć będą pozyskiwania środków ze źródeł zewnętrznych.

Źródłami tymi obecnie są:

- środki gromadzone w państwowych funduszach celowych. Z funduszy tych dofinansowuje się budownictwo socjalne, noclegownie i domy dla bezdomnych,
- pomoc rządowa na podstawie ustawy z dnia 13 stycznia 2007 o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla najuboższych.

Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uzależniona jest od środków finansowych gminy oraz wpływów czynszowych za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, z których finansowana jest gospodarka mieszkaniowa.

Prognozowana wielkość tych wpływów w poszczególnych latach, którą przedstawiono w tabeli nr 5 umożliwia zachowanie równowagi finansowej pomiędzy kosztami i wpływami, gwarantującej prowadzenie racjonalnej gospodarki mieszkaniowej.

2. Planowaną sprzedaż lokali ujęto w dziale 3 tabela nr 5.

PRZEWODNICZĄCA RADY



Teresa Smoleń