

**UCHWAŁA NR XXVI/186/20
RADY MIEJSKIEJ W BYCZYNIE**

z dnia 24 czerwca 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Byczyna na lata 2020- 2024**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2020r. poz. 713) oraz 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 (Dz.U. z 2020r. poz. 611) Rada Miejska w Byczynie uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Byczyna na lata 2020-2024, określony w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Byczyny.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Byczynie

Urszula Bilińska

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Byczyna na lata 2020-2024.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

1. Opis stanu istniejącego na dzień 31 maja 2020r.

1) Gmina Byczyna w swoich zasobach posiada ogółem 133 lokale z podziałem na:

lokale wynajmowane na czas nieoznaczony- 92,

lokale przeznaczone na najem socjalny - 40,

pomieszczenia przeznaczone jako tymczasowe pomieszczenie - 1.

Lokale i pomieszczenie zlokalizowane są w 19 budynkach, których właścicielem jest Gmina Byczyna oraz w 29 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Ogólny stan techniczny zamieszkałych budynków jest zadowalający lub dobry za wyjątkiem budynków zlokalizowanych w Proślicach (budynek murowany i budynek drewniany) przejętych od Agencji Nieruchomości Rolnych w Opolu (obecnie KOWR) oraz drewniany budynek mieszkalny zlokalizowany w Roszkowicach nabyty w formie spadku, które są w złym stanie technicznym i nie nadają się do zamieszkiwania. Budynki komunalne zamieszkałe nie stanowią zagrożenia budowlanego, wymagają jednak w kilku przypadkach napraw pokrycia dachowego, obróbek dekarских oraz naprawy elewacji. Wiele klatek schodowych, wymaga remontu. Dostosowując lokale do obecnych standardów wymiany wymaga stolarka okienna i w kilku budynkach instalacja elektryczna. Budynki zlokalizowane w Proślicach i w Roszkowicach nie są ujęte do ogólnej liczby lokali w zasobie.

2) Ilość lokali wyposażonych w podstawowe instalacje i urządzenia:

rodzaj instalacji	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	lokale przeznaczone na najem socjalny	tymczasowe pomieszczenia
wodociągowa	92	40	1
centralnego ogrzewania	39	12	0
kanalizacyjna w tym szambo	92	40	1
elektryczna	92	40	1
ubikacja w lokalu	92	37	0
łazienka	91	36	0

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego:

rok	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	lokale przeznaczone na najem socjalny	tymczasowe pomieszczenia
2020	92	40	1
2021	90	41	1
2022	88	41	1
2023	86	42	1
2024	84	42	1

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Przeprowadzenie remontu w poszczególnych lokalach przeznaczonych na najem socjalny, lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony i tymczasowych pomieszczeniach czy też

całego budynku, w którym lokale są zlokalizowane uzależnione będzie od opinii budowlanych zawartych w przeglądach rocznych lub pięcioletnich. Na dzień dzisiejszy jak wspomniano wcześniej żaden zamieszkały budynek z zasobu mieszkaniowego Gminy Byczyna nie wymaga całościowego remontu. W wyniku prowadzonych prac w latach 2020-2024 przewiduje się wykonanie 3 łazienek w lokalach przeznaczonych na najem socjalny.

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

1. Analiza potrzeb.

Kilka budynków wymaga remontu klatek schodowych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Ze względu na to, iż większość zasobu to budynki, których wiek przekracza 50 i więcej lat wymiany wymagają również instalacje elektryczne (stare instalacje wykonane przy zastosowaniu kabli aluminiowych).

2. Plan remontów i modernizacji

Plan remontów i modernizacji w ujęciu rzeczowym opracowano w oparciu o stan techniczny budynków kwalifikujących się do niezbędnego remontu mając na uwadze pięcioletnie i roczne przeglądy budynków.

L.p.	Adres	Zadanie	Zakres	Rok
1	Paruszowice Długa nr 2	remont budynku: naprawa dachu	wymiana dachówki karpiówki na zachodniej połaci dachu	2020
2	Paruszowice Długa nr 2	budowa przydomowej oczyszczalni ścieków remont klatki schodowej	przygotowanie niezbędnej dokumentacji i pozwoleń montaż oczyszczalni malowanie ścian i sufitów	2020 2021 2022
3	Gołkowice nr 39	remont klatki schodowej	przebudowa wewnętrznej instalacji elektrycznej na klatce schodowej malowanie ścian i sufitów wymiana stolarki drzwiowej remont podłogi i schodów	2020 2020
4	Byczyna ul. Okrężna nr 41	remont budynku: elewacja klatka schodowa	uzupełnienie tynków malowanie elewacji wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na klatce schodowej malowanie ścian i sufitów	2022 2021
5	Byczyna ul. Krótka nr 2	remont budynku: elewacja	położenie tynku zewnętrznego	2023
6	Sierosławice nr 2	klatka schodowa lokale budowa przydomowej oczyszczalni ścieków	przebudowa wewnętrznej instalacji elektrycznej na klatce schodowej malowanie ścian i sufitów przebudowa wewnętrznych instalacji elektrycznych przygotowanie niezbędnej dokumentacji i pozwoleń montaż oczyszczalni	2020 2021 2022 2023
7	Byczyna ul. Wałowa nr 28	remont budynku: elewacja klatka schodowa	uzupełnienie tynków malowanie ścian i sufitów wymiana stolarki drzwiowej	2020 2021
8	Miechowa nr 25e	remont budynku: instalacje klatka schodowa	przebudowa wewnętrznej instalacji elektrycznej na klatce schodowej malowanie ścian i sufitów remont podłogi i schodów	2020

		remont lokali 3 pustostanów	zabudowa łazienki, instalacji elektrycznych, grzewczych, wodociągowych i kanalizacyjnych.	
9	Miechowa nr 25f	remont kotłowni	wymiana kotła centralnego ogrzewania	2021
10	Jaśkowice nr 56	remont ganku remont dachu na budynku	wymiana uszkodzonych elementów drewnianych i remont schodów, ułożenie nowego pokrycia papowego	2020 2024
11	Polanowice nr 81	remont kotłowni	wymiana kotłów centralnego ogrzewania	2021
12	Polanowice nr 83	remont instalacji grzewczej	wymiana 6szt. trzonów kuchennych z podkową	2024
13	Roszkowice nr 35	remont instalacji centralnego ogrzewania remont komina	wymiana rur i zaworów montaż wkładu kominowego	2020

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Byczyna realizowana jest w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Byczynie w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami.

2. Planuje się sukcesywną sprzedaż mieszkań na rzecz najemcy po 2 w każdym roku.

3. Do sprzedaży w drodze przetargu przeznaczają się w szczególności niezasiedlone lokale mieszkalne w złym stanie technicznym szczególnie te, które znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Ilość lokali sprzedawanych w drodze przetargu uzależniona jest od pozyskiwania wynikającego z ustania stosunku najmu.

4. Planuje się sprzedaż mieszkań w drodze przetargu po 2 w każdym roku.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa.

1) Polityka czynszowa Gminy Byczyna powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2020-2024, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali, ale zapewnić również pozyskiwanie środków na remonty.

2) Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za najem lokalu na czas nieoznaczony,
- b) za najem socjalny lokalu,
- c) za najem tymczasowego pomieszczenia.

3) Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

4) Stawkę bazową ustala Burmistrz Byczyny.

5) Zmiana stawki bazowej czynszu może następować nie częściej niż co 12 miesięcy.

6) Podstawą kalkulowania stawki bazowej przez Burmistrza Byczyny są w szczególności:

- a) koszty poniesione na utrzymanie zasobu w roku poprzedzającym ustalenie stawki bazowej,
- b) planowane koszty na rok następny,
- c) stopień inflacji.

7) Biorąc pod uwagę zapisy pkt 6 stawka bazowa czynszu na dany 12 miesięczny okres obowiązywania nie może być podwyższona o więcej niż 10% ponad stopień inflacji ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedzający ustalenie stawki bazowej.

8) Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali do ustalenia wymiaru stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej:

Czynniki podwyższające:

- rozkładowy układ pomieszczeń	+5
- ogrzewanie c.o.	+15
- ogrzewanie etażowe/ lub inne nie wymienione	+5
- ogrzewanie piecowe	+1
- łazienka	+10
- bieżąca zimna woda	+5
- ciepła woda użytkowa	+15
- mieszkanie nasłonecznione	+5
- balkon, loggia, taras	+5
- lokal położony na dogodnej kondygnacji tj. na I piętrze lub II piętrze	+5
- przynależność piwnicy lub komórki	+5
- przynależność suszarni lub strychu	+5
- ubikacja	+10
- ubikacja poza lokalem ale w budynku/również wspólna ubikacja/	+1
- kanalizacja	+5
- wentylacja grawitacyjna	+5

uwaga: jeżeli w pomieszczeniu łazienki jest ubikacja nie dolicza się pkt 13 lub pkt 14

Czynniki obniżające:

- zawilgocenie nie z winy lokatora	-5
- niewystarczająca termoizolacyjność przegród budowlanych	-5
- niewystarczające oświetlenie naturalne	-5
- zamieszkiwanie w strefie uciążliwego hałasu w Byczynie ul. Wałowa, ul. Basztowa, ul. Poznańska i Plac Dworcowy	-2
- położenie lokalu w budynku wielorodzinnym	-3
- położenie lokalu na parterze	-1

uwaga: zniżka za zamieszkiwanie na parterze dotyczy lokali w budynkach piętrowych i wielopiętrowych, przy czym nie dotyczy to mieszkań z niezależnym wejściem.

Dla każdego lokalu mieszkalnego należy wykonać zestawienie określające stan i wyposażenie celem określenia współczynnika korygującego.

Współczynnik korygujący uzależniony od sumy punktów czynników podwyższających i obniżających. Współczynnik korygujący dla lokali uzależniony jest od położenia budynku.

Położenie budynku strefa M- miasto, strefa W-wieś

punkty	strefa	
	M	W
100	1,00	0,95

od 95 do 99	0,95	0,92
od 90 do 94	0,92	0,90
od 85 do 89	0,90	0,88
od 80 do 84	0,88	0,85
od 75 do 79	0,85	0,83
od 70 do 74	0,83	0,80
od 65 do 69	0,80	0,78
od 60 do 64	0,78	0,75
od 55 do 59	0,75	0,72
od 50 do 54	0,72	0,70
od 45 do 49	0,70	0,68
od 40 do 44	0,68	0,65
od 35 do 39	0,65	0,62
od 30 do 34	0,62	0,60
od 25 do 29	0,60	0,58
od 20 do 24	0,58	0,55
od 15 do 19	0,55	0,52
od 10 do 14	0,52	0,50
od 5 do 9	0,50	0,48
od -4 do 4	0,48	0,45
od -10 do -5	0,45	0,43
od -15 do -9	0,43	0,40
od -20 do -14	0,40	0,38
od -25 do -19	0,38	0,36
od -30 do -24	0,36	0,34

Tak ustalony współczynnik korygujący mnożony jest przez stawkę bazową czynszu.

- 9) Ustalona w sposób powyższy kwota stanowi stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie.
- 10) Stawkę, o której mowa w pkt 9 ustala Burmistrz Byczyny.
- 11) Najemcy lokali będących przedmiotem najmu socjalnego opłacają czynsz za 1m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie.
- 12) Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej za najem socjalny lokalu nie jest uzależniona od stanu i wyposażenia lokalu.
- 13) Wysokość stawki miesięcznej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej za najem socjalny lokalu ustala Burmistrz Byczyny.
- 14) Zmiana stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej za najem socjalny lokalu następować może nie częściej niż co 12 miesięcy.
- 15) Najemcy lokali zamiennych opłacają czynsz za 1m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie ustalany jak za lokal dotychczas zajmowany.
- 16) Zmiana stawki miesięcznej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu zamiennego następować może nie częściej niż co 12 miesięcy.
- 17) Najemcy tymczasowych pomieszczeń opłacają czynsz zgodnie z postanowieniami odpowiedniej uchwały Rady Miejskiej w Byczynie.

2. Warunki obniżania czynszu.

- 1) Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na dochód gospodarstwa domowego najemcy, w przypadku przekroczenia stawki 5 PLN czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie.
- 2) Obniżki czynszu będą udzielane do normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
- 3) Obniżki czynszu mogą być również stosowane wobec podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę Byczyna od innych właścicieli i podnajmowanych tym najemcom.
- 4) Obniżki nie znajdują zastosowania do czynszu za lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² wynajmowanych w drodze przetargu.
- 5) Obniżki nie znajdują także zastosowania w stosunku do czynszu z tytułu najmu pracowni twórczej, o której mowa w przepisie art.2 ust.1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 6) Ustala się wysokość obniżki czynszu o 30% miesięcznie dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.
- 7) Wysokość dochodów uprawniających do zastosowania obniżki czynszu określa uchwała Rady Miejskiej w Byczynie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Byczyna.
- 8) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżki czynszu za tymczasowe pomieszczenia reguluje odpowiednia uchwała Rady Miejskiej w Byczynie.
- 9) Obniżkę czynszu ustala Burmistrz Byczyny na wniosek osoby zainteresowanej.

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

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Byczyna definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji,
- 3) bieżące administrowanie lokalami i budynkami,
- 4) utrzymanie lokali i budynków w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 5) uzasadnionego inwestowania w lokale i budynki.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Byczyna wykonuje obecnie Burmistrz Byczyny poprzez odpowiednie referaty Urzędu Miejskiego w Byczynie.

3. W latach 2020-2024 dopuszcza się zmianę w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy powierzając zarządzanie firmie zewnętrznej zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Decyzję w sprawie sposobu zarządzania podejmuje Burmistrz Byczyny.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024 planuje się następująco:

- a) wpływy z czynszów za najem lokali, za najem socjalny lokali i za najem tymczasowych pomieszczeń,
- b) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- c) pozyskiwane przez Gminę Byczyna środki zewnętrzne,
- d) budżet Gminy Byczyna.

VII. Wysokość kosztów w tys. zł w kolejnych latach 2020-2024 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.

Rodzaj kosztu

w latach	2020	2021	2022	2023	2024
bieżąca eksploatacja	370	385	399	400	410
remonty, modernizacja					
budynków i lokali	90	95	97	100	110
zarząd	80	80	78	78	77
inwestycje	0	0	0	0	0

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

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

W związku z tym, iż budynki komunalne nie wymagają remontów kapitalnych nie przewiduje się w latach 2020-2024 dokonywania zamiany lokali związanych z remontami. Jeżeli wystąpi taka potrzeba (na podstawie przeglądu budynku rocznego lub pięcioletniego) Gmina Byczyna w każdym roku okresu obowiązywania programu zabezpieczy lokal zamienny w miarę potrzeb.

2. Planowana sprzedaż lokali.

Jak wykazano w pkt III planuje się sprzedaż 4 lokali rocznie.

3. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania.

1) W celu poprawy efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, Gmina Byczyna powinna zbywać lokale o stanie technicznym wymagającym dużego wkładu finansowego związanego z ich remontem.

2) Gmina powinna zbywać lokale we wspólnotach mieszkaniowych szczególnie w tych wspólnotach gdzie posiada jeden lokal.

3) Burmistrz Byczyny w szczególny sposób powinien dążyć do umożliwiania zamiany mieszkań pomiędzy najemcami aby standard mieszkania (co wiąże się wysokością opłat) dostosować do dochodu lokatora.

4) W celu obniżenia kosztów utrzymania mieszkania powinno się dążyć do budowy przydomowych oczyszczalni ścieków dla budynków komunalnych zlokalizowanych poza Byczyną nie przyłączonych do sieci lub nie posiadających oczyszczalni przydomowych.

IX. Postanowienia końcowe.

1. W celu realizacji zadań określonych w niniejszej uchwale Burmistrz Byczyny utrzymuje, gospodaruje, dokonuje zmiany przeznaczenia lokali, wynajmuje lokale od innych właścicieli.

2. W zależności od potrzeb związanych z koniecznością wywiązywania się przez Gminę Byczyna z zadań ustawowych jako lokale przeznaczone na najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia, mogą być wynajmowane lokale przeznaczone wcześniej na wynajem na czas nieoznaczony wchodzące w skład zasobu jak również mogą być podnajmowane lokale mieszkalne wynajmowane od innych właścicieli. Cechą odróżniająca najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenie od pozostałych lokali z zasobu jest czasookres, na jaki zawierana jest umowa (czas oznaczony) oraz stawka czynszu (nie przekraczająca połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie).

3. Decyzję o przeznaczeniu lokalu podejmuje Burmistrz Byczyny.

4. Wyłącza się z możliwości zmiany przeznaczenia lokali socjalnych do 2030 roku zlokalizowanych w budynkach "socjalnych" w Miechowej 25f i w Byczynie przy ul. Krótkiej 2 w związku z podpisaną umową o dofinansowanie.

5. Upoważnia się Burmistrza Byczyny do wynajmowania lokali od innych właścicieli w celu ich podnajęcia.

6. W przypadku wystąpienia potrzeby wynajęcia lokalu od innego właściciela Burmistrz Byczyny kieruje się zasadą racjonalnego gospodarowania.

7. Zasady gospodarowania i wynajmowania tymczasowych pomieszczeń reguluje odpowiednia uchwała Rady Miejskiej w Byczynie.

8. Przyjmuje się, że mieszkanie z zasobu gminy nie jest mieszkaniem docelowym, a jedynie formą pomocy udzielanej na czas pozostawania w sytuacji uniemożliwiającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, w tym podczas usamodzielniania się związanego z zakładaniem nowego odrębnego gospodarstwa domowego.