

**UCHWAŁA NR XX.196.2016
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ**

z dnia 29 grudnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała
na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r., poz. 446, zm. poz. 1579) i art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016 r., poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała na lata 2017-2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej.

§ 3. Traci moc uchwała nr X.142.2011 Rady Miejskiej w Białej z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia pięcioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2016.

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

Przewodniczący Rady

Robert Roden

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała na lata 2017-2021**Rozdział 1****Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Biała**

§ 1. 1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Biała zarządzane są przez Urząd Miejski w Białej. Na dzień 30.11.2016 r. Urząd Miejski zarządzał 41 budynkami stanowiącymi w 100 % własność Gminy, w których znajduje się 160 lokali mieszkalnych i socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 9241,51 m². Gminne lokale mieszkalne znajdują się również w 27 budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie Gmina posiada swoje udziały. W budynkach tych liczba gminnych lokali mieszkalnych wynosi 60 o łącznej powierzchni użytkowej 3078,84 m².

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Biała:

rok	ilość lokali mieszkalnych	ilość lokali socjalnych
2017	201	16
2018	198	17
2019	196	18
2020	193	19
2021	190	20

1) prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości.

§ 2. 1. Struktura wiekowa budynków i stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

1) Budynki w których znajdują się mieszkania gminne w przeważającej części są budynkami sprzed 1945 r. Średni wiek tych budynków wynosi 95 lat, a stopień zużycia przekracza 60 %. Nieco wyższy standard posiadają gminne lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z których 42 % to budynki wybudowane po 1945 r. lub po kapitalnym remoncie.

2) Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

a) instalacja wodociągowa - 100 %

b) centralne ogrzewanie - 20 %

c) w.c. - 95 %

d) łazienka - 90 %

2. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Biała w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

1) lokale mieszkalne:

lata	ilość	stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2017	201	60	25	35
2018	198	65	30	35
2019	196	70	37	33
2020	193	75	45	30
2021	190	80	55	25

2) lokale socjalne:

lata	ilość	stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2017	16	5	7	4
2018	17	5	9	3
2019	18	5	10	3

2020	19	7	9	3
2021	20	7	10	3

Rozdział 2

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

§ 3. 1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Priorytetem celów remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, dlatego w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Planowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym.

2. Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2017-2021 (w tys. zł):

rodzaj remontów/lata	2017	2018	2019	2020	2021
roboty dekarские	30	30	30	20	20
wymiana okien	20	20	20	20	20
wymiana pieców	28	14	14	14	14
roboty ogólnobudowlane	400	400	400	400	400
wymiana instalacji wod-kan	40	40	40	40	40
Ogółem w tys. zł	518	504	504	494	494

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021

§ 4. 1. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

lata	liczba sprzedanych mieszkań
2017	3
2018	2
2019	2
2020	2
2021	2

2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lokali,

z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony - sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych zasadach. Należy dążyć do sprzedaży lokali gminnych w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz obniżania czynszu

§ 5. 1. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwała Rada Miejska, natomiast organ wykonawczy tej jednostki w oparciu o uchwałę Rady ustala stawkę bazową czynszu.

2. W Gminie obowiązująca obecnie wyjściowa stawka czynszu to 3,50 zł/m². Stawka ta jest niższa od 3% wskaźnika wartości odtworzeniowej lokali, który dla województwa opolskiego wynosi obecnie 3473,00 zł/m².

3. Burmistrz Białej podwyższać będzie czynsz 1 raz w roku o wartość 3 % w stosunku do stawki bazowej obowiązującej w danym roku.

4. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50 % najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki obniżające wartość użytkową lokali.

5. Stawka bazowa czynszu podlega różnicowaniu, uwzględniająca czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują między innymi:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne,
- 2) wiek budynku.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biała oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 6. 1. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biała powierzone jest Urzędowi Miejskiemu w Białej. Wykup lokalu w budynku gminnym powoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej i ustanie zarządu Urzędu Miejskiego w Białej. Współwłaściciele podejmują uchwałę o sposobie zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych pozostają w administrowaniu spółki z o.o. "Wodociągi i Kanalizacja" w Białej.

2. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021

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

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki z budżetu gminy.

2. Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów:

- 1) eksploatacji;
- 2) remontów budynków gminnych;
- 3) inwestycji;
- 4) zarządu nieruchomościami oraz częściami wspólnymi;
- 5) remontów i utrzymania części wspólnych;
- 6) postępowań sądowych i egzekucyjnych.

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

§ 8. 1. W 2017 r. przewiduje się następujące koszty związane z utrzymaniem gminnych zasobów mieszkaniowych:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji - 750 tys. zł;
- 2) remonty i modernizacje budynków komunalnych - 400 tys. zł;
- 3) koszty zarządu nieruchomościami oraz częściami wspólnymi - 40 tys. zł;
- 4) koszty remontów i utrzymania części wspólnych - 250 tys. zł;
- 5) koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych - 5 tys. zł.

2. W kolejnych latach planuje się ponoszenie następujących kosztów (w tys. zł) z podziałem na:

Lp	Rodzaje kosztów	wartość z podziałem na lata			
		2018	2019	2020	2021
1.	bieżąca eksploatacja	750	750	700	700
2.	remonty i modernizacja budynków komunalnych	400	400	400	400
3.	zarząd nieruchomościami oraz częściami wspólnymi	45	45	45	45
4.	remonty i utrzymanie części wspólnych	250	250	260	260
5.	koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych	5	5	5	5
6.	ogółem koszty	1.450	1.450	1.410	1.410

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała

§ 9. 1. Zintensyfikowanie sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej, szczególnie tych w istniejących już wspólnotach mieszkaniowych na korzystnych warunkach.

2. Dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej celem doprowadzenia do coraz lepszego stanu technicznego.

3. Stworzenie warunków do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

4. Czynienie starań o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych.