

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KUŹNIA RACIBORSKA NA LATA 2012 – 2016

WSTĘP

Słowniczek:

Program – Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym
Gminy Kuźnia Raciborska na lata 2012-2016

Gmina – Gmina Kuźnia Raciborska

Ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z 2005 r., Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Podstawy prawne

Podstawą prawną opracowanego Programu oraz samego procesu gospodarowania zasobem mieszkaniowym są następujące przepisy prawne:

4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
(t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
(t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
(t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny
(t.j. Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
(t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.)

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Analiza celów Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym

Cel 1:

Celem Programu jest tworzenie warunków zapewniających mieszkańcom Gminy dostępność do mieszkania, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych zgodnie z preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych oraz tworzenie warunków zapewniających niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy.

Cel 2:

Celem Programu realizowanym przez zarządcę nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy jest dążenie do racjonalizacji kosztów bieżącego funkcjonowania nieruchomości oraz prowadzenie polityki remontowej zapewniającej utrzymanie zasobu mieszkaniowego w niepogorszonym stanie technicznym, a w miarę możliwości finansowych do uzasadnionego inwestowania mającego na celu podnieść funkcjonalność i użyteczność nieruchomości tworzące gminny zasób mieszkaniowy.

ROZDZIAŁ I

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

1. Analiza struktury zasobów mieszkaniowych

1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

Zasób mieszkaniowy Gminy Kuźnia Raciborska tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, których Gmina jest współwłaścicielem.

Na dzień 31.12.2010 r. gminny zasób mieszkaniowy stanowiło 654 lokali mieszkalnych, z czego 64 to lokale socjalne. Łączna powierzchnia użytkowa tych lokali wynosiła 29 656,65 m² [w tym 2 200,81 m² powierzchnia lokali socjalnych]. Spośród wszystkich lokali 51 usytuowanych jest w budynkach położonych w sołectwach.

1.2. Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego

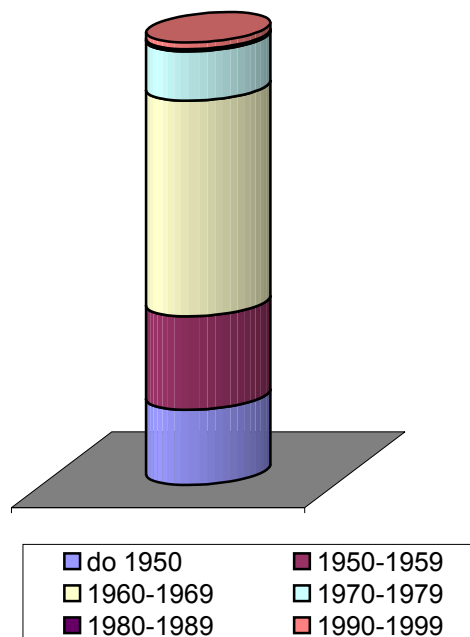
Głównym problemem, z jakim boryka się Gmina w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, jest zużycie techniczne budynków spowodowane zarówno wiekiem budynków, w których są usytuowane lokale mieszkalne oraz niewystarczającą ilością remontów kapitalnych w poprzednich latach.

Około 38% lokali mieszkalnych usytuowanych jest w budynkach, których wiek przekroczył 50 lat. Najwięcej lokali mieszkalnych stanowiących obecnie własność Gminy Kuźnia Raciborska wybudowanych zostało w latach 1960-1969 r. Po tym okresie wybudowano 5 budynków wielorodzinnych, w których obecnie Gmina posiada 85 lokali mieszkalnych [ok. 13% ogółu zasobów].

1.3. Strukturę wiekową zasobów w odniesieniu do lokali mieszkaniowych oraz budynków przedstawiają tabel nr I.1 oraz tabela nr I.2.

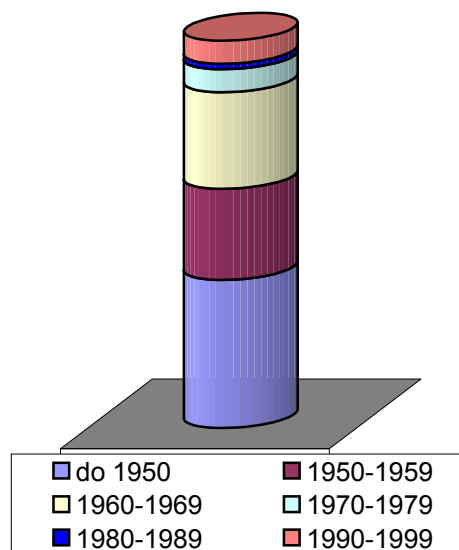
Tab. I.1. Struktura wiekowa lokali mieszkaniowych wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych

Rok budowy	Ilość lokali	Udział w [%]
do 1950	111	17,00%
1950-1959	138	21,13%
1960-1969	319	48,70%
1970-1979	73	11,18%
1980-1989	3	0,46%
1990-1999	10	1,53%
Suma:	654	100,00%



Tab. I.2. Struktura wiekowa budynków stanowiących zasób mieszkaniowy

Rok budowy	Ilość budynków	Udział w [%]
do 1950	26	38,24%
1950-1959	16	23,53%
1960-1969	17	25,00%
1970-1979	4	5,88%
1980-1989	1	1,47%
1990-1999	4	5,88%
Suma:	68	100,00%



1.4. Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego

Lokale stanowiące zasób mieszkaniowy zostały poddane kategoryzacji ze względu na stan techniczny i wyposażenie j.n.:

Kategoria 1: lokal pełnostandardowy wyposażony w opomiarowaną instalację centralnego ogrzewania, do którego dostawa ciepła odbywa się z lokalnej kotłowni, posiadający instalację wodno-kanalizacyjną, wc i łazienkę.

Obecnie w tej kategorii zaszeregowanych jest 255 lokali mieszkalnych, co stanowi 39% zasobów mieszkaniowych.

Kategoria 2: lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, do którego dostawa ciepła odbywa się z lokalnej kotłowni, posiadający instalację wodno-kanalizacyjną, wc i łazienkę.

Obecnie w tej kategorii zaszeregowanych jest 7 lokali mieszkalnych, co stanowi 1% zasobów mieszkaniowych.

Kategoria 3: lokal wyposażony w ogrzewanie piecowe, posiadający instalację wodno-kanalizacyjną, wc i łazienkę.

Obecnie w tej kategorii zaszeregowanych jest 314 lokali mieszkalnych, co stanowi 48% zasobów mieszkaniowych.

Kategoria 4: lokal wyposażony w ogrzewanie piecowe, posiadający instalację wodno-kanalizacyjną. Obecnie w tej kategorii zaszeregowanych jest 19 lokali mieszkalnych, co stanowi 3% zasobów mieszkaniowych.

Kategoria 5: lokal socjalny.

Obecnie w tej kategorii zaszeregowanych jest 59 lokali mieszkalnych, co stanowi 9% zasobów mieszkaniowych.

1.5. Położenie i stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Ze względu na położenie lokali pod względem terytorialnym wydzielone zostały trzy grupy lokali:

- położone w obszarze jednostki pomocniczej „Osiedle Nr 1”;
- położone w obszarze jednostki pomocniczej osiedle „Stara Kuźnia”;
- położone na obszarze pozostałych jednostek pomocniczych – „sołectwa”;

Pośród zasobu mieszkaniowego Gminy Kuźnia Raciborska szczególną specyfikę posiadają lokale mieszkalne usytuowane w budynkach na obszarze sołectw oraz Starej Kuźni, które to budynki zostały adaptowane na potrzeby mieszkalnictwa wielorodzinnego z budynków jednorodzinnych, budynków użyteczności publicznej [dawne szkoły] oraz budynków wielorodzinnych przeznaczonych dla pracowników przemysłu wybudowanych na przełomie XIX i XX wieku.

Ze względu na technologię wznoszenia tych obiektów, koszt adaptacji lokali mieszkalnych do dzisiejszych wymogów technicznych budynków wielorodzinnych znacznie przekracza koszty standardowego remontu. W budynkach tych na przykład występuje za mała ilość przewodów wentylacyjnych lub nie ma możliwości przeprowadzenia instalacji kanalizacyjnej odrębnie dla każdego lokalu, co uniemożliwia wykonanie pomieszczeń WC w tych lokalach.

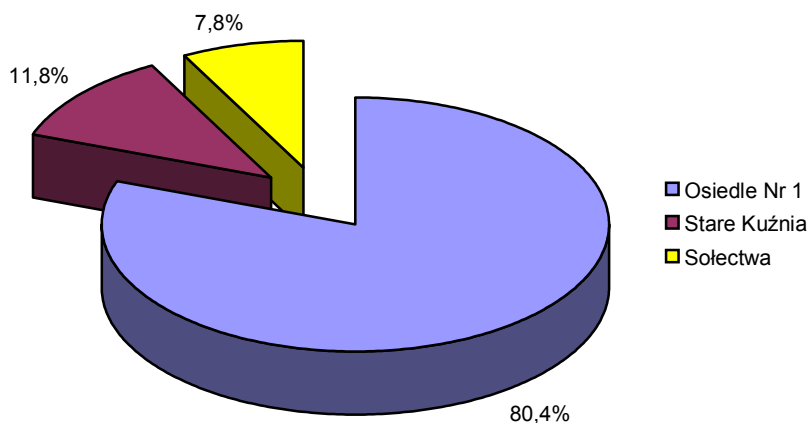
Budynki te są również najbardziej zdekapitalizowane i wymagają w najbliższym czasie znacznych nakładów remontowych.

Tymczasem ze względu na zły stan techniczny oraz niski standard mieszkań budynki te zostały objęte zasiedleniem osób po wyrokach eksmisyjnych. Niewłaściwa eksploatacja przez mieszkańców jeszcze pogłębiła zły stan techniczny budynków oraz ich otoczenia.

1.6. Tabela nr I.3 i I.4 przedstawia strukturę rozmieszczenia komunalnych lokali mieszkalnych oraz ich przychodów na obszarze Gminy.

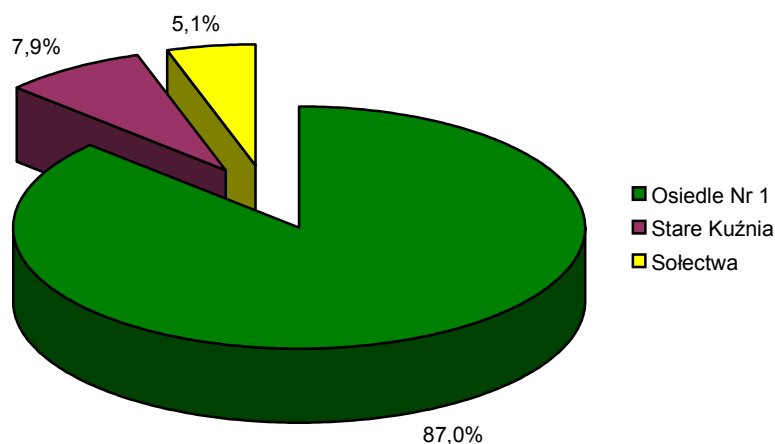
Tab. nr I.3. Strukturę rozmieszczenia komunalnych lokali mieszkalnych na obszarze Gminy

Nazwa jednostki	Liczba lokali	Udział [%]	Powierzchnia [m ²]	Udział [%]
Osiedle Nr 1	526	80,4%	23 404,77	78,9%
Stara Kuźnia	77	11,8%	3 839,57	12,9%
Sołectwa	51	7,8%	2 412,31	8,2%
Suma:	654	100,0%	29 656,65	100,0%



Tab. nr I.4. Strukturę przychodów komunalnych lokali mieszkalnych na obszarze Gminy

Nazwa jednostki	Przypis 1 m-c [PLN]	Udział [%]
Osiedle Nr 1	76 636,91	87,0%
Stara Kuźnia	6 964,72	7,9%
Sołectwa	4 479,22	5,1%
Suma:	88 080,85	100,0%



Udział lokali usytuowanych na Osiedlu Nr 1 w dochodach z tytułu czynszu jest nawet wyższy niż wynikałoby to ze stosunku powierzchni wszystkich lokali [78,9%] i wynosi 87,0%. Spowodowane jest to skoncentrowaniem na Osiedlu Nr 1 większości lokali o najwyższej kategorii czynszowej.

W ogólnej liczbie komunalnych lokali mieszkalnych znajdują się również lokale socjalne. W 12 budynkach mieszkalnych zlokalizowanych jest obecnie 59 takich lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1 970,62 m². Stanowią one 9% ogólnej liczby lokali komunalnych.

W skład zasobów komunalnych wchodzi ponadto 8 lokali mieszkalnych znajdujących się w 3 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, które pozostają w „obcym zarządzie”.

2. Analiza potrzeb mieszkaniowych

2.1. Wynajmowanie lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy w chwili obecnej odbywa się na zasadach określonych Uchwałą Nr XXXVII/326/2005 Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej z dnia 22.12.2005 r.

2.2. Według danych otrzymanych z Referatu Obywatelskiego, w latach 2007-2011 liczba mieszkańców Gminy zmalała o 115 osób, co daje średnioroczny wskaźnik 29 osób/rok. W roku 2011 liczba ludności osiągnęła poziom 11 733 osób, przy 11 848 mieszkańcach w 2007 r. W tym samym okresie, zasoby mieszkaniowe Gminy w wyniku postępującego procesu sprzedaży zmniejszyły się o 210 lokali mieszkalnych.

2.3. Średni czas oczekiwania osób spełniające kryteria przydziału komunalnego lokalu mieszkalnego na otrzymanie skierowania do zawarcia umowy najmu waha się od 18 do nawet 60 miesięcy, w zależności od rotacji lokali spełniających oczekiwania przyszłych najemców pod względem standardu oraz powierzchni.

Aktualne potrzeby w zakresie ilości lokali komunalnych, szacowane przez Referat Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska na podstawie ilości prowadzonych spraw i ilości złożonych wniosków mieszkaniowych, szacuje się około 20 lokali mieszkalnych rocznie. W następnych latach na dostępność mieszkańców Gminy do mieszkania największy wpływ będą miały dwie zmienne:

- liczba mieszkańców Gminy,
- wielkość zasobów mieszkaniowych [sprzedaż lokali mieszkalnych].

Zakładając, że zasoby mieszkaniowe Gminy nie zwiększą się w wyniku wybudowania nowych lokali mieszkalnych bądź w drodze ich zakupu od osób trzecich, przewidywać należy wzrost tzw. „presji” mieszkaniowej wyrażającej się ilością osób oczekujących na komunalny lokal mieszkalny oraz wydłużonym czasem oczekiwania. Sytuacja taka wpłynąć może na wzrost migracji ludności, co ma negatywne przełożenie na możliwości rozwoju Gminy.

Z analizy złożonych w latach 2009-2011 wniosków o przydział lokalu mieszkalnego wynika, że „presja” mieszkaniowa kształtuje się w tym okresie na zbliżonym poziomie. W latach 2009 i 2010 wnioski złożyło 69 osób. Jednakże w 2009 r. negatywnie rozpatrzono 11 z nich, a w 2010 r. 16 wniosków zostało odrzuconych. W chwili obecnej złożonych jest 31 wniosków, które będą rozpatrywane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w miesiącu grudniu br.

3. Lokale socjalne

3.1. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na Gminę obowiązek dostarczania lokali socjalnych. Od 01.01.2002 r. właścicielom innych niż gminne zasobów przysługuje roszczenie odszkodowawcze od Gminy, jeżeli osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym z prawem do lokalu socjalnego dalej zamieszkują w ich lokalach. Odszkodowania te mogą dodatkowo obciążyć budżet Gminy, co jest dodatkowym utrudnieniem w sytuacji braku środków na realizację zadań związanych z mieszkalnictwem. Polityka mieszkaniowa i socjalna Gminy powinna ponadto zmierzać do rozwiązywania problemów mieszkaniowych rodzin lub osób bezdomnych, znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej oraz pozbawionych mieszkań w wyniku zdarzeń losowych.

Aby sprostać rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych najuboższej grupy mieszkańców Gminy oraz na bieżąco dostarczać lokale socjalne osobom objętym wyrokiem eksmisyjnym Gmina powinna rozszerzać zasób lokali socjalnych i dążyć do utrzymania tego zasobu w nie pogarszającym się stanie technicznym.

3.2. W chwili obecnej 8 lokali socjalnych jest niezasiedlonych ze względu na toczące się postępowania o eksmisję komorniczą lub ewentualnie dla osób po wyrokach eksmisyjnych, które dobrowolnie zgodzą się na wykonanie wyroku.

4. Pomieszczenia tymczasowe

4.1. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na Gminę obowiązek tworzenia zasobów tymczasowych pomieszczeń, które można przeznaczyć na wynajem dla osób eksmitowanych z zajmowanego lokalu, a nie posiadających uprawnień do lokalu socjalnego lub zamiennego.

4.2. Szczegółowe warunki, jakim powinno odpowiadać pomieszczenie tymczasowe określono w art. 2 ust. 5a w/w ustawy.

5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2012-2016

5.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy systematycznie maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży mieszkań, ale także w związku z pogarszającym się stanem technicznym budynków, bowiem z uwagi na brak wystarczających środków w budżecie Gminy niektóre z budynków, kwalifikujące się do remontu kapitalnego (tj. ul. Hutnicza 3 w Rudzie Kozielskiej, ul. Rudzka 9 w Rudzie) po wykwaterowaniu lokatorów do lokali zamiennych, zostały wyłączone spod zasiedlenia.

5.2. W latach 2012-2016 należałoby [poprzez wygaszanie umów lub zamianą lokali] docelowo wyłączyć z zasiedlenia budynek przy ul. Kozielskiej 18a-d w Rudach [12 lokali socjalnych]. Budynek wymaga remontu kapitalnego m.in. wymiana pokrycia dachowego z płyt azbestowych, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, wykonanie nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej wraz z szambem, wymianę stolarki budowlanej oraz remont pomieszczeń gospodarczych [brak piwnic]. Ze względu na znaczne zużycie techniczne budynku oraz zakres koniecznych prac, zasadnym byłoby wykonanie ekspertyzy stanu technicznego, określającej dokładny zakres robót i ekonomiczną opłacalność przeprowadzenia remontu.

ROZDZIAŁ II

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

1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

1.1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków mieszkalnych Gminy oraz Wspólnot Mieszkaniowych, w których usytuowane są lokale stanowiące Gminny zasób mieszkaniowy, ustalone zostały na podstawie systematycznie dokonywanych przeglądów technicznych.

1.2. Do priorytetów polityki remontowej należą zatem prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, sprawnego działania instalacji teletechnicznych i przewodów kominowych, remonty pokryć dachowych oraz termomodernizacja budynków.

1.3. Istotnym elementem będzie podejmowanie działań zmierzających do poprawienia estetyki i wyglądu budynków [odnawianie elewacji i remonty klatek schodowych].

1.4. Oprócz kosztów związanych z remontami budynków Gmina ponosi również koszty remontów lokali po eksmisji oraz koszty remontów i napraw obciążających wynajmującego [np. przebudowa pieców kaflowych, dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej].

1.5. Potrzeby remontowe w układzie branżowym, z uwzględnieniem priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa i zasad gospodarności przedstawiono w tabeli II.1.

Tab. II.1. Potrzeby remontowe w układzie branżowym na lata 2012-2016

Zakres remontu	Ilość budynków	Koszt szacunkowy [w tys. zł]	Koszt Gminy [w tys. zł]
Remont pokrycia dachowego:			
dachówkowego	5	295	204
papowego	11	425	228
z płyt azbestowych	4	209	209
Termomodernizacja	32	2 340	1 180
Wymiana drzwi wejściowych do budynku	13	60	40
Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych	20	104	69
Malowanie klatek schodowych	28	437	250
Wymiana instalacji elektrycznej	4	64	32
Remont pustostanów, roboty zduńskie i pozostałe remonty	-	1 000	1 000
RAZEM:		4 934	3 212

1.6. Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy pochodzą z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, zarządzania Wspólnotami Mieszkaniowymi, dotacji przedmiotowej z budżetu Gminy oraz innych źródeł finansowania przewidzianych prawem [np. kredyty]. Wielkość tych środków nie jest wystarczająca na pokrywanie kosztów remontów w celu utrzymania budynków w stanie niepogorszonym, dlatego też polityka czynszowa Gminy powinna w kolejnych latach uwzględniać dostosowanie stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

1.7. Polityka remontowa powinna natomiast wytyczać zasadnicze kierunki w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego. Jej głównym celem jest maksymalizacja efektów remontowych i modernizacyjnych, a co za tym idzie, polepszenie stanu technicznego budynków. Do czasu zwiększenia środków przeznaczonych na techniczne utrzymanie substancji mieszkaniowej Gmina prowadzić będzie dotychczasową politykę remontową opartą na konsensusie społecznym wypracowanym z Członkami Wspólnot Mieszkaniowych oraz Zarządami jednostek pomocniczych Gminy.

2. Program termomodernizacji

2.1. Ze względu na znaczny udział kosztów ogrzewania w ogólnych kosztach utrzymania lokali mieszkalnych [nawet do 60% ogólnych kosztów] do najważniejszych zadań remontowych planowanych na okres 2012-2016 zaliczyć należy kontynuację termomodernizacji budynków, w których Gmina posiada lokale stanowiące zasób mieszkaniowy.

2.2. W Programie na lata 2007-2011 ze względu na ograniczone środki finansowe dotychczas przekazywane dotacją przedmiotową na remonty z budżetu gminy dla Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, przyjęto wraz z Zarządem Osiedla "politykę remontową" zakładającą wykonanie docieplenia 1 ściany szczytowej rocznie oraz 1 remontu kapitalnego pokrycia dachowego. Jednak ze względu na rosnące ceny ciepła postanowiono przyspieszyć realizację prac termomodernizacyjnych i obecnie ocieplone są ściany szczytowe w 11 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych podłączonych do sieci centralnego ogrzewania [tylko 1 budynek wspólnoty nie ma ocieplonych ścian szczytowych] oraz w 4 budynkach z ogrzewaniem piecowym.

2.3. Kolejny etap termomodernizacji powinien obejmować ocieplenie ścian szczytowych w pozostałych budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, a łączny koszt tych prac wyniósłby **740 000,00 zł [koszt Gminy ok. 476 500,00 zł]**.

Z kolei ocieplenie 1 ściany frontowej w wszystkich budynkach podłączonych do sieci centralnego ogrzewania szacuje się na kwotę **1 600 000,00 zł [koszt Gminy ok. 703 200,00 zł]**.

2.4. Rozważyć należałoby również w kolejnych latach podłączenie do sieci centralnego ogrzewania budynków Wspólnot Mieszkaniowych położonych w Kuźni Raciborskiej przy ul. Moniuszki 5a-b, ul. Moniuszki 6a-c, ul. Moniuszki 7a-b, ul. Moniuszki 8a-c, przy ul. Rudzkiej 42a-b, ul. Rudzkiej 44a-b i ul. Rudzkiej 46a-b.

3. Program remontów kapitalnych dachów oraz utylizacji azbestu

3.1. Ze względu na fakt, iż budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy pochodzą z początku XX wieku w 90% wymagają przeprowadzenia remontów kapitalnych ze szczególnym uwzględnieniem pokrycia dachowego.

3.2. Na podstawie Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 13 grudnia 2010 r. w sprawie wymagań w zakresie wykorzystywania wyrobów zawierających azbest oraz wykorzystywania i oczyszczania instalacji lub urządzeń, w których były lub są wykorzystywane wyroby zawierające azbest na Gminie jako właściciela obiektów budowlanych zawierających azbest ciąży obowiązek zabezpieczenia oraz usunięcia do 31 grudnia 2032 r. elementów budynków zawierających azbest.

W przypadku zasobów mieszkaniowych Gminy dotyczy to 5 budynków mieszkalnych posiadających pokrycia dachowe z płyt azbestowych lub azbestowo-cementowych. Łączna powierzchnia dachów pokrytych materiałami zawierającymi azbest to 1 925,00 m². Łączny koszt wymiany pokrycia dachowego wraz z utylizacją azbestu oszacowany został w wysokości 210 000,00 zł.

Tab. II.3. Wykaz adresowy budynków objętych programem utylizacji azbestu

Lp.	Adres	Powierzchnia dachu	Koszt demontaż i utylizacji azbestu [w tys. zł]	Koszt wymiany pokrycia dachowego [w tys. zł]
1	Kuźnia Rac. ul. Ogrodowa 1	331,69 m ²	11	67
2	Rudy, ul. Dworcowa 18	284,70 m ²	9	62
3	Rudy, ul. Kozielska 18a-d	1 010,08 m ²	32	[*]
4	Rudy, ul. Raciborska 17a	109,70 m ²	4	25
5	Turze, ul. Kościelna 25	188,60 m ²	6	55
RAZEM:		1 924,77 m²	62	209

[*] w przypadku realizacji zapisów Rozdziału I ust. 4.2.

ROZDZIAŁ III Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

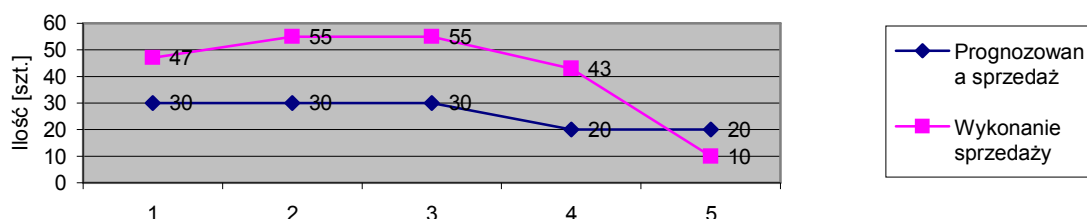
1.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się w oparciu o przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Uchwały Nr XXII195/2004 Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej z dnia 05.10.2004 r. w sprawie zasad sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kuźnia Raciborska.

W latach 2006-2011 sprzedano łącznie 210 lokali mieszkalnych. Sprzedaż w tym okresie przekroczyła planowaną w Programie na lata 2006-2011 wielkość o 105 lokali.

1.2. Dynamikę sprzedaży przedstawiono w tabeli nr III.1.

Tab. III.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2007-2011

Lp.	Rok	Prognoza sprzedaży	Wykonanie sprzedaży
1	2007	30	47
2	2008	30	55
3	2009	30	55
4	2010	20	43
5	2011	20	10
Suma:		105	210



1.3. Średnia roczna sprzedaż za okres 2007-2011 wyniosła niespełna 42 lokale mieszkalne. Do dnia 15.11.2011 r. Urząd Miejski w Kuźni Raciborskiej na wniosek najemców wszczął w br. 19 postępowań dotyczących wykupu lokali mieszkalnych, zaś 17 wniosków zostało niezrealizowanych z uwagi na decyzję Burmistrza o wstrzymaniu sprzedaży.

Mając na uwadze dotychczasową dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych oraz ilość złożonych przez najemców w bieżącym roku wniosków o wykup lokalu mieszkalnego, na potrzeby niniejszego planu przyjęto, że w latach 2012-2013, Gmina będzie sprzedawała ok. 30 lokali mieszkalnych rocznie, zaś w latach 2014-2016 prognozowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych to ok. 20 lokali mieszkalnych rocznie.

1.4. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na tle całego zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawiono w tabeli III.2.

Tab. III.2. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2012-2016

Rok	Prognoza sprzedaży	Prognozowana ilość mieszkań
2012	30	614
2013	30	584
2014	20	564
2015	20	544
2016	20	524
Suma:	120	-

1.5. Realizacja planowanej sprzedaży w latach następnych uzależniona będzie od przepisów regulujących zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

1.6. Niezbędnym jest także prowadzenie działań zmierzających do regulowania problemów związanych z utrzymaniem nieruchomości przyległych do wspólnot mieszkaniowych, które zostały wyodrębnione i sprzedane po obrysie budynku.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej

1.1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego definiuje pojęcie czynszu regulowanego ustalanego przez samorządy lokalne. Z chwilą wejścia w życie ustawy, jej autorzy zakładali znaczny wzrost czynszu, który stopniowo miał osiągnąć 3% wartości odtworzeniowej lokalu i pokrywać rzeczywiste koszty utrzymania lokali mieszkalnych.

1.2. Ze względu na ograniczone możliwości finansowe najemców władze Gminy, podobnie jak większość samorządów w Polsce, nie zdecydowały się na drastyczne podwyżki czynszu. Najwyższa obowiązująca obecnie stawka czynszu stanowi 1,32% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

1.3. Według obowiązującego dla województwa śląskiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na IV kwartał 2011 r. i I kwartał 2012 r. [3 416,00 zł] stawka czynszu powinna wynosić 8,54 zł/m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

1.4. Główne czynniki mające wpływ na poziom obowiązujących stawek czynszu są wynikiem szeregu uwarunkowań lokalnych w zakresie gminnej gospodarki mieszkaniowej, do których zaliczyć można:

- standard wynajmowanych lokali mieszkalnych,
- uzyskiwane wpływy z lokali użytkowych,
- politykę remontową realizowaną w zasobach komunalnych,
- poziom jednostkowych kosztów administracji,
- poziom cen świadczeń komunalnych stanowiących dodatkowe koszty utrzymania lokali mieszkalnych [c.o., zimna woda, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości],
- skalę dopłat pochodzących spoza gospodarki mieszkaniowej [dotacji i dodatków mieszkaniowych],
- rozmiary istniejących zaległości w opłatach oraz skuteczność ich windykacji,
- sytuacja finansowa Gminy.

1.5. Tabela IV.1. przedstawia obowiązujące stawki czynszu oraz poziom cen świadczeń komunalnych stanowiących również koszt utrzymania lokalu mieszkalnego.

Tab. IV.1. Obowiązujące stawki czynszu oraz poziom cen świadczeń komunalnych

Kategoria stawki czynszowej	Stawka czynszu [2011 r.]	Pozostałe opłaty za lokal	
			Stawka
Kategoria I	3,75 zł	Centralne ogrzewanie [śr./m ²]	3,37 zł
Kategoria II	3,50 zł	Ciepła woda użytkowa [m ³]	25,00 zł
Kategoria III	3,12 zł	Zimna woda [m ³]	3,90 zł
Kategoria IV	2,38 zł	Odprowadzenie ścieków [m ³]	7,50 zł
Lokal socjalny	0,99 zł	Nieczystości stałe [os.]	7,56 zł
		Szambo [m ³]	12,00 zł

1.6. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy oraz przeprowadzenia dalszych niezbędnych prac remontowych [modernizacyjnych] z dochodami z tytułu czynszu najmu, przewiduje się stopniowy wzrost stawek czynszu.

Obecny poziom czynszów oraz dotacji nie pozwala na powstrzymanie dekapitalizacji budynków oraz zużycia technicznego zasobów mieszkaniowych. Zjawisko to widoczne jest szczególnie w przypadku budynków położonych w Sołectwach i na obszarze Starej Kuźni, gdzie 90% lokali socjalnych nie posiada łazienki i wc w lokalu.

1.7. Tabela IV.2. przedstawia propozycję dynamiki wzrostu stawek czynszowych w latach 2012 – 2016 w odniesieniu do wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej [zastosowano wariant 10% od miesiąca lipca danego roku].

Tab. IV.2. Prognozowane stawki czynszu w latach 2012 – 2016

Stawka czynszu [2012 r.]	W.P. W.O. [*]	Stawka czynszu [2013 r.]	W.P. W.O. [*]	Stawka czynszu [2014 r.]	W.P. W.O. [*]	Stawka czynszu [2015 r.]	W.P. W.O. [*]	Stawka czynszu [2016 r.]	W.P. W.O. [*]
4,13 zł	1,45%	4,54 zł	1,59%	4,99 zł	1,75%	5,49 zł	1,93%	6,04 zł	2,12%
3,85 zł	1,35%	4,24 zł	1,49%	4,66 zł	1,64%	5,13 zł	1,80%	5,64 zł	1,98%
3,43 zł	1,20%	3,77 zł	1,32%	4,15 zł	1,46%	4,57 zł	1,61%	5,03 zł	1,77%
2,62 zł	0,92%	2,88 zł	1,01%	3,17 zł	1,11%	3,49 zł	1,23%	3,84 zł	1,35%
1,09 zł	0,38%	1,20 zł	0,42%	1,32 zł	0,46%	1,45 zł	0,51%	1,60 zł	0,56%

[*] W.P.W.O. – wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej

1.8. Zakładane stawki czynszowe powinny być aktualizowane względem wzrostu wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

2. Zasady ustalania stawki czynszowej

2.1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2.2. Stawka czynszu najmu z tytułu najmu lokali socjalnych, zgodnie z przepisem art. 23 ust. 4 ustawy nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

2.3. Stawka czynszu najmu za zajmowane pomieszczenia tymczasowe ustalana jest w wysokości stawki czynszu obowiązującej za najem lokalu socjalnego.

2.4. Zasady polityki czynszowej, w tym zasady naliczania stawek czynszowych, dotyczą również lokali zamiennych i lokali związanych ze stosunkiem pracy.

3. Określenie czynników wpływających na wysokość stawki czynszu

3.1. Do ustalania wysokości stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Kuźnia Raciborska przyjmuje się następujące kryteria:

- lokal pełno standardowy – wyposażony w opomiarowaną instalację centralnego ogrzewania, do którego dostawa ciepła odbywa się z lokalnej kotłowni, posiadający instalację wodno – kanalizacyjną, wc, łazienkę;
- lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, do którego dostawa ciepła odbywa się z lokalnej kotłowni, posiadający instalację wodno –kanalizacyjną, wc, łazienkę;
- lokal wyposażony w ogrzewanie piecowe, posiadający instalację wodno –kanalizacyjną, wc, łazienkę;
- lokal wyposażony w ogrzewanie piecowe, posiadający instalację wodno –kanalizacyjną;

3.2. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na kryteria czynszowe zawarte w ust. 3.1. z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3.3. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z kryteriami zawartymi w ust. 3.1.

3.4. Wprowadzenie ulepszeń w lokalu mieszkalnym, polegających na zainstalowaniu urządzeń technicznych wpływających na wysokość czynszu – na własny koszt przez najemcę lokalu nie powoduje zwiększenia stawki czynszu.

3.5. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, które może nastąpić wyłącznie za zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 30% na czas trwania podnajmu.

4. Zasady obniżania czynszu

4.1. W przypadku określenia stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni lokalu na poziomie co najmniej 2,5% wartości odtworzeniowej, stosuje się odpowiednie kryteria dochodowe, uprawniające do obniżenia czynszu najmu:

Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
do 75% najniższej emerytury	do 125% najniższej emerytury	40%
powyżej 75% do 100% najniższej emerytury	powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	25%
powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	10%

4.2. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, istnieje możliwość udzielenia obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

4.3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.

4.4. W sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez wnioskodawcę przedkładane stosuje się przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

Obniżka czynszu nie przeszkadza w ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy.

Rozdział V

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

1. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

1.1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Kuźnia Raciborska zarządza samorządowy zakład budżetowy.

1.2. Zakład zarządza budynkami będącymi w 100% własnością Gminy Kuźnia Raciborska, budynkami pozostającymi w samoistnym posiadaniu Gminy oraz nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały.

1.3. Zakład zarządza również lokalami gminnymi usytuowanymi w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

1.4. Oddanie w najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje na podstawie umowy najmu sporządzonej w formie pisemnej.

1.5. Umowa najmu z najemcą jest nawiązywana przez ZGKiM na podstawie skierowania do zawarcia umowy, wystawionego przez Burmistrza Miasta Kuźnia Raciborska.

1.6. Nieruchomościami wspólnymi, w których gmina posiada udziały zarządzają również zarządcy nieruchomości, o których mowa w art. 184 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1.1. W latach 2012-2016 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- wynagrodzenie zarządcy nieruchomości
- dodatki mieszkaniowe,
- środki budżetowe Gminy [dotacje przedmiotowe i celowe].

1.2. Tabela VI.1. przedstawia prognozowane wpływy z tytułu czynszu najmu za lokale mieszkalne w latach 2012 – 2016 w sytuacji realizacji podwyżek zgodnie z tabelą IV.2.

Tab. VI.1. Prognozowane wpływy z tytułu czynszu najmu w latach 2012 – 2016

Rok	Przypis czynszu najmu za lokale mieszkalne <i>[w tys. zł]</i>	Ściągalność [91%] <i>[w tys. zł]</i>
2012	1 081	993
2013	1 124	1 023
2014	1 166	1 061
2015	1 212	1 103
2016	1 251	1 138

1.3. Tabela VI.2. przedstawia wysokość planowanych w latach 2012-2016 dotacji przedmiotowych z budżetu Gminy na cele remontowe.

Tab. VI.2. Wysokość planowanej dotacji przedmiotowej na lata 2012-2016

Rok	Wysokość dotacji przedmiotowej <i>[w tys. zł]</i>
2012	310
2013	350
2014	390
2015	430
2016	470

1.4. Tabela VI.3. przedstawia prognozowane przychody ZGKiM z zasobu mieszkaniowego Gminy Kuźnia Raciborska.

Tab. VI.3. Prognozowane przychody ZGKiM z zasobu mieszkaniowego Gminy

Przychody z gospodarki mieszkaniowej					
Wyszczególnienie	2012 r. <i>[w tys. zł]</i>	2013 r. <i>[w tys. zł]</i>	2014 r. <i>[w tys. zł]</i>	2015 r. <i>[w tys. zł]</i>	2016 r. <i>[w tys. zł]</i>
Czynsz za lokale mieszkalne	1 081	1 124	1 166	1 212	1 251
Czynsz za lokale użytkowe <i>[*]</i>	173	177	182	187	192
Wspólnoty Mieszkaniowe <i>[**]</i>	304	309	313	317	321
Dotacja przedmiotowa	310	350	390	430	470
RAZEM:	1 868	1 960	2 051	2 146	2 234

[] przyjęto wzrost stawek czynszowych o wskaźnik inflacji w 2010 r.*

*[**] wynagrodzenie zarządcy nieruchomości*

1.5. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej oprócz wpływów wyszczególnionych w tab. VI.1. mogą być wpływy ze sprzedaży lokali, kredyty oraz inne źródła przewidziane przepisami prawa np. wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego czy Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Rozdział VII

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

1.1. Prawidłowe utrzymywanie zasobów mieszkaniowych wymaga zapewnienia odpowiednich środków na bieżące utrzymanie nieruchomości (eksploatacja), naprawy i remonty, a w sytuacji dużego zużycia budynków niezbędne są środki finansowe na ich modernizację.

1.2. Planowane koszty w zakresie konserwacji, napraw i remontów zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawiono w tabeli VII.1. i są wynikiem analizy dotychczasowej struktury kosztów i spodziewanych zmian w tym zakresie.

Wyszczególnienie kosztów	Planowane koszty konserwacji, napraw i remontów zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach [w tys. zł]				
	2012	2013	2014	2015	2016
Konserwacja, naprawy, awarie	374	411	453	498	548
Remonty, modernizacja	610	625	640	655	682
Inwestycje	-	-	-	-	-
Razem:	984	1 036	1 093	1 153	1 230

Rozdział VIII

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

1.1. Celem zwiększenia efektywności wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy, Burmistrz Miasta Kuźnia Raciborska może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego w wykonaniu prawomocnego wyroku sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu bez orzeczonego uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego w szczególnie uzasadnionych przypadkach:

- a) na wniosek podmiotu zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy,
- b) na wniosek osoby, której zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przysługuje prawo do lokalu socjalnego,
- c) w przypadku zawarcia porozumienia z wierzycielem w sprawie dostarczenia przez Gminę lokalu socjalnego, jeżeli osoba, co do której sąd orzekł prawomocnie eksmisję spełnia kryteria do wynajęcia lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy.

1.2. Jako szczególnie uzasadnione przypadki uważa się między innymi zasadność opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu ze względu na dużą powierzchnię lokalu, wysoki standard techniczny lub wysokie zadłużenie.

1.3. Celem wykonania obowiązku ustawowego w zakresie dostarczenia przez Gminę lokali socjalnych dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych, o obniżonym standardzie, wchodzących w zasób mieszkaniowy Gminy na lokale socjalne.

1.4. Wobec osób eksmitowanych z zajmowanego lokalu, a nie posiadających uprawnień do lokalu socjalnego, Gmina może podjąć działania określone w art. 4 ust. 2a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. wskazać tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe.

1.5. Z zasobu mieszkaniowego Gminy przeznacza się:

- a) do 2 lokali mieszkalnych celem wynajęcia ich, na czas trwania stosunku pracy na rzecz osób posiadających wysokie kwalifikacje zawodowe lub sprowadzonych do Gminy ze względu na potrzeby kadrowe i podejmujących pracę zgodnie z wykształceniem w sferze budżetowej lub samorządowej, z wyłączeniem podmiotów prowadzących działalność gospodarczą,
- b) do 5 lokali mieszkalnych celem ich wynajęcia jako mieszkania chronione.