

**Uchwała Nr XXXVII/435/09**  
**Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle**  
z dnia 5 marca 2009 roku

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2009-2013.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833 oraz z 2007r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) Rada Miasta uchwała

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2009 – 2013.**

**Rozdział 1**

**Postanowienia wstępne**

**§ 1.** Program opracowany został na podstawie, stanowiącej załącznik do uchwały, diagnozy:

- 1) wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec 2008r.;
- 2) stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec 2008r.;
- 3) remontów i modernizacji budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych wynikających ze stanu technicznego tych budynków i lokali, wykonanych w 2008r.;
- 4) sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2003 – 2008;
- 5) wysokości stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego na koniec 2008r.;
- 6) kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatków inwestycyjnych poniesionych przez Gminę w 2008r. ;
- 7) zamian komunalnych lokali mieszkalnych związanych z remontami budynków i lokali w 2008r.;
- 8) liczby osób oczekujących na wynajęcie komunalnego lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony lub jako lokalu socjalnego na koniec 2008r.;

oraz z uwzględnieniem zasad najmu i sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych określonych w odrębnych przepisach.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Programie** – należy przez to rozumieć niniejszy Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2009 – 2013;
- 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Kędzierzyn-Koźle;
- 3) **budynku komunalnym** – należy przez to rozumieć stanowiący własność Gminy budynek z lokalami mieszkalnymi;
- 4) **komunalnym lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy, wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas nieokreślony, jako lokal socjalny albo lokal służbowy, znajdujący się w budynku komunalnym albo w budynku usytuowanym na nieruchomości wspólnej, której Gmina jest współwłaścicielem;
- 5) **lokalu do wynajęcia na czas nieokreślony** – należy przez to rozumieć komunalny lokal mieszkalny wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas nieokreślony;
- 6) **lokalu socjalnym** – należy przez to rozumieć komunalny lokal mieszkalny wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia jako lokal socjalny;
- 7) **lokalu służbowym** – należy przez to rozumieć komunalny lokal mieszkalny wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy;
- 8) **Prezydencie Miasta** – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 9) **Urzędzie Miasta** – należy przez to rozumieć Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 10) **pomieszczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 1046 § 4 i § 6 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.).

## **Rozdział 2**

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

**§ 3.1.** Zakłada się, że w okresie objętym Programem:

- 1) liczba komunalnych lokali mieszkalnych będzie zmniejszać się w wyniku ich sprzedaży na rzecz najemców zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach;
- 2) Gmina pozyskiwać będzie lokale socjalne w wyniku:
  - a) zamian, skutkujących zakwalifikowaniem zwolnionych komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych, o standardzie niższym niż określony w § 5 ust.3, jako lokali socjalnych,
  - b) remontów niezdatnych do zasiedlenia ze względu na stan techniczny komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych.
  - c) budowy lub zakupu tanich modułowych lokali mieszkalnych charakteryzujących się minimalnymi standardami określonymi w przepisach prawa budowlanego.

**2.** Mając na względzie założenia, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się następującą prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach objętych Programem:

stan na koniec roku	Komunalne lokale mieszkalne			Ogółem
	Liczba lokali wynajmowanych na czas nieokreślony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych	
<b>2009</b>	<b>3709</b>	<b>15</b>	<b>391</b>	<b>4115</b>
<b>2010</b>	<b>3559</b>	<b>15</b>	<b>431</b>	<b>4005</b>
<b>2011</b>	<b>3049</b>	<b>15</b>	<b>431</b>	<b>3495</b>
<b>2012</b>	<b>2529</b>	<b>15</b>	<b>471</b>	<b>3015</b>
<b>2013</b>	<b>2009</b>	<b>15</b>	<b>511</b>	<b>2535</b>

§ 4. Przyjmuje się następującą prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach objętych Programem, skorelowaną z planem remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład tego zasobu określonym w § 5 ust. 2 i zakładającą priorytet dla podnoszenia stanu technicznego budynków komunalnych i lokali mieszkalnych do wynajęcia na czas nieokreślony, usytuowanych w takich budynkach:

Stan na koniec roku	Rodzaj wyposażenia	komunalne lokale mieszkalne			Ogółem
		liczba lokali do wynajęcia na czas nieokreślony	liczba lokali służbowych	liczba lokali socjalnych	
2009	instalacja wodociągowa	<b>3709</b>	<b>15</b>	<b>391</b>	<b>4115</b>
	instalacja elektryczna	<b>3709</b>	<b>15</b>	<b>391</b>	<b>4115</b>
	kanalizacja	<b>3625</b>	15	<b>262</b>	<b>3902</b>
	instalacja gazowa	<b>3182</b>	8	<b>230</b>	<b>3420</b>
	łazienka	<b>3527</b>	9	<b>187</b>	<b>3723</b>
	ustęp	<b>3433</b>	9	<b>218</b>	<b>3660</b>
	centralne ogrzewanie	<b>1647</b>	7	<b>56</b>	<b>1710</b>
	piece	<b>2049</b>	2	<b>286</b>	<b>2337</b>
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	<b>13</b>	0	<b>9</b>	<b>22</b>
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	<b>14</b>	0	<b>56</b>	<b>70</b>
2010	instalacja wodociągowa	<b>3559</b>	<b>15</b>	<b>431</b>	<b>4005</b>
	instalacja elektryczna	<b>3559</b>	<b>15</b>	<b>431</b>	<b>4005</b>
	kanalizacja	<b>3483</b>	<b>15</b>	<b>392</b>	<b>3890</b>
	instalacja gazowa	<b>3072</b>	<b>8</b>	<b>230</b>	<b>3310</b>
	łazienka	<b>3417</b>	<b>9</b>	<b>187</b>	<b>3613</b>

	ustęp	<b>3323</b>	<b>9</b>	<b>258</b>	<b>3590</b>
	centralne ogrzewanie	<b>1612</b>	<b>7</b>	<b>56</b>	<b>1675</b>
	piece	<b>1934</b>	<b>2</b>	<b>326</b>	<b>2262</b>
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>22</b>
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2011	instalacja wodociągowa	<b>3049</b>	<b>15</b>	<b>431</b>	<b>3495</b>
	instalacja elektryczna	<b>3049</b>	<b>15</b>	<b>431</b>	<b>3495</b>
	kanalizacja	<b>2957</b>	<b>15</b>	<b>409</b>	<b>3381</b>
	instalacja gazowa	<b>2922</b>	<b>8</b>	<b>230</b>	<b>3160</b>
	łazienka	<b>2896</b>	<b>9</b>	<b>187</b>	<b>3092</b>
	ustęp	<b>2835</b>	<b>9</b>	<b>258</b>	<b>3102</b>
	centralne ogrzewanie	<b>1537</b>	<b>7</b>	<b>56</b>	<b>1600</b>
	piece	<b>1859</b>	<b>2</b>	<b>326</b>	<b>2187</b>
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>22</b>
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2012	instalacja wodociągowa	<b>2529</b>	<b>15</b>	<b>471</b>	<b>3015</b>
	instalacja elektryczna	<b>2529</b>	<b>15</b>	<b>471</b>	<b>3015</b>
	kanalizacja	<b>2453</b>	<b>15</b>	<b>447</b>	<b>2915</b>
	instalacja gazowa	<b>2175</b>	<b>8</b>	<b>230</b>	<b>2413</b>
	łazienka	<b>2427</b>	<b>9</b>	<b>187</b>	<b>2623</b>
	ustęp	<b>2377</b>	<b>9</b>	<b>258</b>	<b>2644</b>
	centralne ogrzewanie	<b>1532</b>	<b>7</b>	<b>56</b>	<b>1595</b>
	piece	<b>1720</b>	<b>2</b>	<b>390</b>	<b>2112</b>
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>22</b>
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2013	instalacja wodociągowa	<b>2009</b>	<b>15</b>	<b>511</b>	<b>2535</b>
	instalacja elektryczna	<b>2009</b>	<b>15</b>	<b>511</b>	<b>2535</b>
	kanalizacja	<b>1948</b>	<b>15</b>	<b>485</b>	<b>2448</b>
	instalacja gazowa	<b>1707</b>	<b>8</b>	<b>230</b>	<b>1945</b>
	łazienka	<b>1928</b>	<b>9</b>	<b>187</b>	<b>2124</b>
	ustęp	<b>1868</b>	<b>9</b>	<b>258</b>	<b>2135</b>
	centralne ogrzewanie	<b>1477</b>	<b>7</b>	<b>56</b>	<b>1540</b>
	piece	<b>1625</b>	<b>2</b>	<b>424</b>	<b>2051</b>

ogrzewanie elektryczne konwektorowe	7	0	15	22
zbiornik bezodpływowy (szambo)	0	0	0	0

### Rozdział 3

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

§ 5. 1. Obecny stan techniczny budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych, określony w diagnozie stanowiącej załącznik do uchwały, oraz prognoza tego stanu określona w § 4 uzasadniają potrzebę systematycznego prowadzenia remontów niezbędnych do powstrzymania degradacji technicznej budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych oraz modernizacji zmierzających do podwyższenia ich standardu, preferujących remonty i modernizacje budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych do wynajęcia na czas nieokreślony, usytuowanych w takich budynkach.

2. Mając na względzie uwarunkowania wskazane w ust. 1 – przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych:

Określenie potrzeb remontowych i modernizacyjnych	Budynki komunalne					Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy					Ogółem
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013	
Roboty dekarские	5	5	5	5	5	0	0	0	0	0	25
Roboty ogólnobudowlane	49	49	49	49	49	46	42	40	38	36	447
Roboty instalacyjne – instalacja wodno-kanalizacyjna	10	10	10	10	10	0	0	0	0	0	50
Roboty instalacyjne – instalacja elektryczna	3	3	3	3	3	0	0	0	0	0	15
Roboty instalacyjne – instalacja gazowa	6	6	6	6	6	0	0	0	0	0	30
Roboty instalacyjne – instalacja c.o.	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	5

Roboty zduńskie	25	25	25	25	25	30	28	26	25	24	258
Wielkość środków przewidziana na realizację robót remontowych i modernizacyjnych (w tys. zł.) w poszczególnych latach	980	1 030	1 080	1 130	1 180	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	10 400

3. Plan, o którym mowa w ust. 2, winien być realizowany w sposób zapewniający wyposażenie jak największej liczby budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych w następujące instalacje, urządzenia i pomieszczenia:

- 1) instalację wodociągową;
- 2) instalację elektryczną;
- 3) kanalizację;
- 4) ustęp;
- 5) łazienkę;
- 6) ogrzewanie w postaci centralnego ogrzewania zasilanego z sieci ciepłowniczej lub za pomocą innych dopuszczonych przepisami prawa instalacji lub urządzeń do wytwarzania ciepła;
- 7) instalację gazową zasilaną z sieci gazowej, o ile warunki techniczno-ekonomiczne uzasadniają wyposażenie budynku komunalnego i komunalnego lokalu mieszkalnego w taką instalację.

#### **Rozdział 4**

##### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

§ 6. Mając na względzie opisane w § 11 działania motywujące najemców komunalnych lokali mieszkalnych do nabywania tych lokali - przyjmuje się następujący plan sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych:

Stan na koniec roku	Liczba sprzedanych komunalnych lokali mieszkalnych
2009	100
2010	150
2011	510
2012	520
2013	520
<b>Łącznie</b>	<b>1800</b>

## Rozdział 5

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Zakłada się, że stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego będzie podwyższana w poszczególnych latach objętych Programem w sposób systematycznie zbliżający wysokość tej stawki do kwoty stanowiącej 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Opolskiego.

2. Mając na względzie założenie, o którym mowa w ust. 1, **postanawia się**, że stawka miesięcznego czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego w kolejnych latach objętych Programem **ustalana będzie** :

1) w odniesieniu do komunalnego lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieokreślony i lokalu służbowego - **w wysokości odpowiadającej następującemu współczynnikowi procentowemu relacji** między tą stawką a jedną dwunastą kwoty stanowiącej 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Opolskiego na okres od 1 kwietnia do 30 września każdego z tych lat:

- a) w 2009 r. – **55 - 60** %,
- b) w 2010 r. – **61 - 65** %,
- c) w 2011 r. – **66 - 70** %,
- d) w 2012 r. – **71 - 75** % ,
- e) w 2013 r. – **76 - 80** %;

2) w odniesieniu do lokalu socjalnego – **w wysokości połowy** najniższej stawki wynikającej z pomniejszenia na zasadach wskazanych w ust. 3 stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieokreślony i lokalu służbowego, ustalonej w sposób określony w pkt. 1.

3. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieokreślony i lokalu służbowego, ustalona z zachowaniem zasady określonej w ust. 1, ulega obniżeniu o następujące wskaźniki procentowe w przypadku:

1) położenia lokalu:

- a) na parterze budynku wielokondygnacyjnego – 5%,
- b) na najwyższej kondygnacji budynku mającego więcej niż 4 kondygnacje – 5%,
- c) w suterenie – 5%;

2) następujących braków w wyposażeniu lokalu:

- a) brak ustępu – 15%,
- b) brak łazienki – 10%,
- c) brak kanalizacji – 5%;

3) ogrzewania lokalu za pomocą urządzeń zasilanych energią elektryczną lub gazem – 5%.

4. W przypadku zbiegu tytułów do obniżki stawki czynszu, wskazanych w ust.3., łączna obniżka tej stawki nie może wynosić więcej niż 30 %.

## **Rozdział 6**

### **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.**

**§ 8.** 1. Budynkami komunalnymi i komunalnymi lokalami mieszkalnymi zarządzają:

- 1) Prezydent Miasta, który przy pomocy właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta:
  - a) wydziela z zasobu mieszkaniowego Gminy lokale mieszkalne przeznaczone do wynajęcia na czas nieokreślony i lokale socjalne,
  - b) rozpatruje wnioski o wynajęcie komunalnych lokali mieszkalnych i podejmuje rozstrzygnięcia w tym przedmiocie zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 2) z zastrzeżeniem ust. 2, właściwa jednostka organizacyjna Gminy utworzona do zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy lub osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej wybrana w trybie i na zasadach określonych w przepisach o zamówieniach publicznych, która :

- a) wykonuje remonty i modernizacje budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych,
- b) realizuje obowiązki wynajmującego określone w odrębnych przepisach,
- c) zawiera umowy najmu komunalnych lokali mieszkalnych z osobami wskazanymi przez Prezydenta Miasta,
- d) ustala zgodnie z odrębnymi przepisami i pobiera od najemców czynsz najmu i inne opłaty za używanie komunalnego lokalu mieszkalnego oraz kaucje,
- e) windykuje zaległe należności z tytułów wskazanych pod lit. c),
- f) rozwiązuje umowy najmu komunalnych lokali mieszkalnych,
- g) wszczyna postępowania zmierzające do opróżnienia komunalnych lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego.

2. W odniesieniu do lokali służbowych w budynkach zarządzanych przez **jednostki organizacyjne Gminy inne niż określone w ust.1 pkt 2** czynności wskazane w **tym przepisie** wykonują te jednostki .

## **Rozdział 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

**§ 9.** 1. W całym okresie objętym Programem podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy będą środki budżetu Gminy pochodzące z:

- 1) dochodów własnych Gminy;
- 2) dotacji z budżetu Państwa;
- 3) budżetu Unii Europejskiej;
- 4) pomocy udzielanej przez państwa Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA).



2. Pomocniczym źródłem finansowania nakładów na remonty i modernizacje wynajętych komunalnych lokali mieszkalnych mogą być własne środki najemców tych lokali wydatkowane zgodnie z umowami zawieranymi przez nich z jednostkami organizacyjnymi Gminy, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.

## Rozdział 8

**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.**

§ 10. W celu realizacji planu remontów i modernizacji, o którym mowa w § 5 ust. 2, wypełnienia zobowiązań Gminy z tytułu kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, oraz budowy nowych budynków komunalnych zgodnie z założeniami, o których mowa w § 3 ust. 1, zakłada się następującą wysokość wydatków w kolejnych latach objętych Programem:

Rok	Budynki komunalne			Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy		Ogółem (w tys. zł)
	Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	Koszty remontów oraz modernizacji (w tys. zł)	Wydatki inwestycyjne (w tys. zł)	Koszty remontów i modernizacji lokali komunalnych (w tys. zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w tys. zł)	
2009	730	980	1 500	1 000	1 900	6 110
2010	760	1 030	2 000	1 000	1 800	6 590
2011	780	1 080	1 500	1 000	1 750	6 110
2012	800	1 130	2 000	1 000	1 700	6 630
2013	820	1 180	2 000	1 000	1 650	6 650
	3 890	5 400	9 000	5 000	8 800	32 090

## Rozdział 9

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

§ 11.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności w celu obniżenia ponoszonych przez Gminę kosztów utrzymania budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych, zakłada się, że oprócz działań realizujących Program podjęte zostaną następujące działania:

- 1) wprowadzenie do odrębnych przepisów ustalających zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych regulacji motywujących najemców komunalnych lokali mieszkalnych, do zakupu tych lokali, co sprzyjać będzie realizacji planu sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, o którym mowa w § 6;
- 2) zbywanie nieruchomości bądź części nieruchomości **niezabudowanych budynkami**, stanowiących własność Gminy, a służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb członków sąsiadujących z tymi nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, tym wspólnotom lub ich członkom;
- 3) przekazywanie sprawowanego dotychczas przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu zarządu nieruchomościami **niezabudowanymi budynkami**, stanowiącymi własność Gminy, a służącymi celom publicznym, jednostkom organizacyjnym Gminy właściwym do sprawowania zarządu **takimi nieruchomościami**;
- 4) **budowę lub adaptację pomieszczeń tymczasowych**,
- 5) **wszczynanie postępowań o stwierdzenie nabycia zasiedzenia Gminy na nieruchomościach zarządzanych przez nią w trybie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.**

2. Niezbędny zakres zamian komunalnych lokali mieszkalnych związanych z remontami budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych wynika z realizacji planu remontów i modernizacji określonego w § 5 ust. 2.

## Rozdział 10

### Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta, który w terminie do 31 marca każdego roku przedłoży Radzie Miasta Kędzierzyn-Koźle sprawozdanie z realizacji Programu w roku poprzednim, **w tym informację o zadłużeniu i egzekucji zadłużenia najemców komunalnych lokali mieszkalnych, z tytułu czynszu najmu i innych opłat za używanie komunalnego lokalu mieszkalnego.**

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

## DIAGNOZA Stanu mieszkaniowego zasobu Gminy na koniec 2008 r.

### 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na 31. 12. 2008 r.

Lokale w budynkach komunalnych			Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy			Ogółem
Liczba lokali wynajmowanych na czas nieokreślony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych	Liczba lokali wynajmowanych na czas nieokreślony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych	
674	4	205	3135	11	146	4175

### 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy na 31.12.2008 r.

Rodzaj wyposażenia	Komunalne lokale mieszkalne w budynkach komunalnych			Komunalne Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy			Ogółem
	liczba lokali do wynajęcia na czas nieokreślony	liczba lokali służbowych	liczba lokali socjalnych	liczba lokali do wynajęcia na czas nieokreślony	liczba lokali służbowych	liczba lokali socjalnych	
Instalacja wodociągowa	674	4	205	3135	11	146	4175
Instalacja elektryczna	674	4	205	3135	11	146	4175
Kanalizacja	666	4	141	3059	11	121	4002
Instalacja gazowa	358	0	152	2924	8	78	3520
łazienka	521	0	99	3106	9	88	3823
ustęp	528	0	132	3005	9	86	3760
centralne ogrzewanie	55	0	12	1642	7	44	1760
piece	613	0	187	1486	2	99	2387
ogrzewanie elektryczne konwektorowe	6	0	6	7	0	3	22
zbiornik bezodpływowy (szambo)	8	0	49	6	0	7	70

### 3. Remonty i modernizacje wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali, wykonane w 2008 r.

Określenie potrzeb remontowych i modernizacyjnych	Budynki komunalne	Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	Ogółem
Roboty dekarские	5	0	5
Roboty ogólnobudowlane	49	46	95
Roboty instalacyjne – instalacja wodno-kanalizacyjna	12	0	12
Roboty instalacyjne – instalacja elektryczna	3	0	3
Roboty instalacyjne – instalacja gazowa	6	0	6
Roboty instalacyjne – instalacja c.o.	0	0	0
Roboty zduńskie	26	30	56

### 4. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2004– 2008

Rok	Liczba sprzedanych lokali komunalnych
2004	52
2005	99
2006	92
2007	171
2008	75
Łącznie	489

### 5. Wysokość stawek miesięcznego czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej komunalnych lokali mieszkalnych oraz czynniki wpływające na ich ustalenie wg stanu na 31.12.2008 r.

1. Wysokość stawek czynszu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej:

1) lokalu do wynajęcia na czas określony:

- a) dla lokali oddanych w najem przed 1 kwietnia 2003r. - 3,24 zł,
- b) dla lokali oddanych w najem po 1 kwietnia 2003r. - 3,42 zł,

2) lokalu socjalnego - 0,65 zł.

2. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Opolskiego na okres **od 1 października 2008 r. do 30 marca 2009 r. wynosi 3.361,00 zł**

3. Jedna dwunasta kwoty stanowiącej 3% wskaźnika przeliczeniowego odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Opolskiego na okres **od 1 października 2008 r. do 30 marca 2009 r. wyniosła 8,40 zł.**

4. Współczynnik procentowy relacji między stawką czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieokreślony i lokalu służbowego a jedną dwunastą kwoty stanowiącej 3% wskaźnika przeliczeniowego odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Opolskiego na okres **od 1 października 2008 r. do 30 marca 2009 r. wynosi:**

a) **38,6%** dla lokali oddanych w najem przed 1 kwietnia 2003r,

b) **40, 7%** dla lokali oddanych w najem po 1 kwietnia 2003r.

**6. 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 poniesione przez Gminę w 2008 roku.**

Budynki komunalne			Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy			Ogółem
Koszty bieżącej eksploatacji ( w tys. zł)	Koszty remontów oraz modernizacji ( w tys. zł)	Wydatki inwestycyjne ( w tys. zł)	Koszty remontów i modernizacji lokali komunalnych ( w tys. zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi ( w tys. zł)	Wpłaty Gminy na fundusz remontowy nieruchomości wspólne ( w tys. zł)	( w tys. zł)
730	936	180	962	1 855	2 760	7 423

#### **7. Zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali w 2008 r.**

W 2008 r. w związku z remontami budynków i lokali dokonano 27 zamian lokali mieszkalnych, w tym :

- 1) zamian w budynkach komunalnych,
- 2) zamian w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

#### **8. Liczba osób oczekujących wynajęcie komunalnego lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony lub jako lokalu socjalnego na koniec 2008 r.**

Według stanu na 31.12.2008 r. na wynajęcie:

- 1)lokalu do wynajęcia na czas nieokreślony – oczekiwało **800** osób,
- 2)lokalu socjalnego – oczekiwały **265** osoby.