

Uchwała Nr XIII/155/11
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia 28 września 2011 roku

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Kędzierzyn-Koźle na lata 2011-2015.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 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, z 2007r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2010r. Nr 3, poz. 13) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106 poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777) Rada Miasta uchwała

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle
na lata 2011 – 2015.

Rozdział 1

Postanowienia wstępne

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

- 1) wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec 2010r.;
 - 2) stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec 2010r.;
 - 3) remontów i modernizacji budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych wynikających ze stanu technicznego tych budynków i lokali, wykonanych w 2010r.;
 - 4) sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2006 – 2010;
 - 5) wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego na koniec 2010r.;
 - 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 2010r.
 - 7) liczby osób oczekujących na wynajęcie komunalnego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub jako lokalu socjalnego na koniec 2010r.;
- 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 2011 – 2015;
- 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 nieoznaczony, 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 nieoznaczony** – należy przez to rozumieć komunalny lokal mieszkalny wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas nieoznaczony;
- 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) liczba lokali mieszkalnych zwiększy się o lokale powstałe w wyniku adaptacji i przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;
- 3) Gmina pozyskiwać będzie lokale socjalne w wyniku:
 - a) remontów niezdatnych do zasiedlenia ze względu na stan techniczny komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych,
 - b) budowy lokali socjalnych o minimalnych standardach określonych 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			Pomieszczenia tymczasowe	Ogółem
	Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych		
2011	2 973	16	399	14	3 402
2012	2 754	16	450	14	3 234
2013	2 653	16	463	14	3 146
2014	2 541	16	502	14	3 073
2015	2 425	16	518	14	2 973

3. Prognoza, o której mowa w ust. 2, zakłada, że:

1) w 2011 roku pozyskane zostaną do mieszkaniowego zasobu Gminy 23 lokale socjalne w wyniku przekwalifikowania lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia na czas nieoznaczony;

2) w 2012 roku pozyskanych zostanie do mieszkaniowego zasobu Gminy 30 lokali socjalnych w wyniku modernizacji budynku położonego przy ul. Dąbrowszczaków 9, 21 lokali socjalnych w wyniku przekwalifikowania na lokale socjalne lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia na czas nieoznaczony oraz 2 lokale powstałe w wyniku adaptacji i przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;

3) w 2013 roku pozyskanych zostanie do mieszkaniowego zasobu Gminy 12 lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia na czas nieoznaczony w wyniku remontu budynku położonego przy ul. Portowej 70, 13 lokali socjalnych w wyniku przekwalifikowania na lokale socjalne lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia na czas nieoznaczony oraz 2 lokale powstałe w wyniku adaptacji i przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;

4) w 2014 roku pozyskanych zostanie do mieszkaniowego zasobu Gminy 20 lokali socjalnych w wyniku budowy budynku socjalnego, 39 lokali socjalnych w wyniku przekwalifikowania na lokale socjalne lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia na czas nieoznaczony oraz 3 lokale powstałe w wyniku adaptacji i przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;

5) w 2015 roku pozyskanych zostanie do mieszkaniowego zasobu Gminy 16 lokali socjalnych w wyniku przekwalifikowania na lokale socjalne lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia na czas nieoznaczony oraz 3 lokale powstałe w wyniku adaptacji i przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe.

§ 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 nieoznaczony, usytuowanych w takich budynkach:

Stan na koniec	Rodzaj wyposażenia	Komunalne lokale mieszkalne	Ogółem
----------------	--------------------	-----------------------------	--------

roku					
		Liczba lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych i tymczasowych	
2011	instalacja wodociągowa	2969	16	411	3 396
	instalacja elektryczna	2973	16	413	3 402
	kanalizacja	2969	16	411	3 396
	instalacja gazowa	2375	16	356	2 747
	łazienka	2545	16	379	2 940
	ustęp	2678	16	387	3 081
	centralne ogrzewanie	1104	4	161	1 269
	piece	1666	5	232	1 903
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	203	1	20	224
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	57	0	14	71
2012	instalacja wodociągowa	2752	16	462	3 230
	instalacja elektryczna	2754	16	464	3 234
	kanalizacja	2752	16	462	3 230
	instalacja gazowa	2156	16	407	2 579
	łazienka	2326	16	428	2 770
	ustęp	2462	16	436	2 914
	centralne ogrzewanie	1084	4	202	1 290
	piece	1464	5	242	1 711
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	206	1	20	227
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	55	0	14	69
2013	instalacja wodociągowa	2651	16	475	3142
	instalacja elektryczna	2653	16	477	3 146
	kanalizacja	2651	16	475	3 142
	instalacja gazowa	2055	16	420	2 491
	łazienka	2412	16	443	2 871
	ustęp	2392	16	451	2 859
	centralne ogrzewanie	997	4	203	1 204
	piece	1446	5	252	1 703

	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	210	1	22	233
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	52	0	14	66
2014	instalacja wodociągowa	2541	16	514	3 071
	instalacja elektryczna	2541	16	516	3 073
	kanalizacja	2541	16	514	3 071
	instalacja gazowa	1944	16	459	2 419
	łazienka	2313	16	482	2 811
	ustęp	2333	16	493	2 842
	centralne ogrzewanie	893	4	240	1 137
	piece	1438	5	252	1 695
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	210	1	24	235
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	50	0	14	64
	2015	instalacja wodociągowa	2425	16	530
instalacja elektryczna		2 425	16	532	2 973
kanalizacja		2425	16	530	2 971
instalacja gazowa		1836	16	473	2 325
łazienka		2323	16	489	2 828
ustęp		2343	16	509	2 868
centralne ogrzewanie		873	4	249	1 126
piece		1342	5	257	1 604
ogrzewanie elektryczne konwektorowe		210	1	26	237
zbiornik bezodpływowy (szambo)		50	0	14	64

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 nieoznaczony, 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
	2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015	
Roboty dekarские	4	5	4	6	4	-	-	-	-	-	23
Roboty ogólnobudowlane	60	65	65	62	64	50	45	40	40	42	533
Roboty instalacyjne- instalacja wodno - kanalizacyjna	12	15	12	10	10	2	4	6	4	2	77
Roboty instalacyjne- instalacja elektryczna	5	4	4	4	4	2	4	2	2	2	33
Roboty instalacyjne- Instalacja gazowa	4	6	6	4	6	4	2	2	2	2	38
Roboty instalacyjne- Instalacja c.o.	6	4	4	2	2	6	4	2	2	2	34
Roboty zdruńskie	25	26	26	24	24	16	14	14	12	12	193
Wielkość środków przewidziana na realizację robót remontowych i modernizacyjnych (tys. zł.) w poszczególnych latach	840	860	860	850	850	650	600	600	595	590	7295

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 § 13 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
2011	400
2012	200
2013	100
2014	100
2015	100
Łącznie	900

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Zakłada się, że stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie powinna być zróżnicowana w zależności od daty zawarcia umowy najmu i będzie podwyższana w poszczególnych latach objętych Programem w sposób systematycznie zbliżający wysokość tej stawki do kwoty stanowiącej 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Opolskiego.

2. Mając na względzie założenie, o którym mowa w ust. 1, postanawia się, z zastrzeżeniem ust. 2, że stawka bazowa miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach objętych Programem ustalana będzie :

1) w odniesieniu do lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego - w wysokości odpowiadającej co najmniej następującemu współczynnikowi procentowemu relacji między tą stawką a jedną dwunastą kwoty stanowiącej 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Opolskiego na okres od 1 października 2010 do 31 marca 2011 i na ten sam okres każdego z tych lat:

- a) w 2011 r. – 0 %,
- b) w 2012 r. – 50 %,
- c) w 2013 r. – 55 %,

d) w 2014 r. – 60% ,

e) w 2015 r. – 70%;

2) w odniesieniu do lokalu socjalnego:

a) wynajmowanego osobie, której średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza określonej w odrębnych przepisach kwoty uprawniającej tę osobę do wynajęcia lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy - w wysokości nieprzekraczającej 30% najniższej stawki wynikającej z pomniejszenia na zasadach wskazanych w ust. 3 stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego, ustalonej w sposób określony w pkt. 1,

b) wynajmowanego osobie, której średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza określoną w odrębnych przepisach kwotę uprawniającą tę osobę do wynajęcia lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy - w wysokości nieprzekraczającej 50% najniższej stawki wynikającej z pomniejszenia na zasadach wskazanych w ust. 3 stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego, ustalonej w sposób określony w pkt. 1.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego, ustalona z zachowaniem zasady określonej w ust. 1, ulega podwyższeniu lub obniżeniu o następujące wskaźniki procentowe w przypadku:

1) położenia budynku w strefie śródmiejskiej obejmującej osiedla Śródmieście i Stare Miasto - podwyższenie o 5%,

2) położenia lokalu:

a) na najwyższej kondygnacji budynku mającego więcej niż 4 kondygnacje – obniżenie o 5%,

b) w suterenie – obniżenie o 10%;

3) następujących braków w wyposażeniu lokalu:

a) brak ustępu – obniżenie o 15%,

b) brak łazienki – obniżenie o 10%,

c) brak kanalizacji – obniżenie o 5%;

4) ogólnego stanu technicznego lokalu wynikającego z jego wybudowania lub adaptowania na cele mieszkaniowe po 1990r. – podwyższenie o 10%.

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

§ 8. 1. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego należnego od podnajemcy lokalu wynajmowanego przez Gminę spoza zasobu mieszkaniowego Gminy nie może być mniejsza od 1/12 kwoty stanowiącej 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Opolskiego na okres od 1 października 2010 do 31 marca 2011 i na ten sam okres każdego roku objętego Programem.

2. Do wzrostu oraz podwyższenia lub obniżenia stawki bazowej czynszu, o której mowa w ust. 1 stosuje się odpowiednio § 7 ust. 3 – 4.

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.

§ 9. 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 nieoznaczony 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, 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. d),
 - 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 jednostka organizacyjna wskazana w ust.1 pkt 2 czynności wskazane w tym przepisie wykonują te jednostki .

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 10. 1. W całym okresie objętym Programem podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy będą środki budżetu Gminy pochodzące w szczególności 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 § 9 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.

§ 11. 1. 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 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 oraz modernizacji lokali komunalnych (w tys. zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w tys. zł)	
2011	690	840	0	650	1.990	4.170
2012	710	860	4449	600	1.850	8.476
2013	710	860	0	600	1.830	4.000
2014	705	850	2 000	595	1.820	5 970
2015	700	850	0	590	1.800	3.940

2. Prognoza wydatków, o której mowa w ust. 1, zakłada, że:

- 1) w 2012 roku wykonany zostanie remont i modernizacja budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Portowej 70 pod warunkiem pozyskania z Programu Operacyjnego Woj. Opolskiego środków na dofinansowanie kosztów tego remontu i modernizacji, remont i adaptacja budynku mieszkalnego przy ul. Dąbrowszczaków 9 na lokale socjalne;
- 3) w 2014 roku wybudowany zostanie budynek z 20 lokalami socjalnymi.

3. Ilekroć w prognozie wydatków, o której mowa w ust. 1, jest mowa o:

- 1) kosztach bieżącej eksploatacji – należy przez to rozumieć: utrzymanie zieleni, materiały eksploatacyjne, energia elektryczna, gaz, usługi kominiarskie, usługi utrzymania kanalizacji,

wywóz nieczystości, deratyzacja i dezynsekcja, usługi zduńskie, pogotowie elektryczne, podatek od nieruchomości, ubezpieczenia majątkowe, ekspertyzy techniczne;

2) kosztach remontu i modernizacji - należy przez to rozumieć koszty materiałów nabytych i robocizny wykonywanej siłami własnymi jednostek, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 2 i ust. 2, oraz koszty remontów wykonywanych przez wykonawców zewnętrznych;

3) kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi – należy przez to rozumieć opłaty za zarządzanie ponoszone na rzecz zarządców nieruchomości oraz koszty eksploatacyjne części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, których Gmina jest członkiem.

Rozdział 9

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

§ 12. 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) sprzedaż wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lokali mieszkalnych wynajętych jak i przeznaczonych do wynajęcia na czas nieoznaczony, w której efekcie Gmina przestanie być członkiem wspólnot mieszkaniowych;

2) sprzedaż wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wolnych lokali wymagających remontu w przetargu ograniczonym do kręgu osób, które utraciły prawo do wynajęcia lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy w wyniku zmiany odrębnych przepisów dotyczących zasad wynajmowania lokali z tego zasobu;

3) wprowadzenie do odrębnych przepisów ustalających bonifikaty od ceny sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych regulacji z jednej strony motywujących do zakupu tych lokali, a z drugiej strony zmniejszających zagrożenie obciążenia Gminy obowiązkiem wskazania pomieszczeń tymczasowych osobom eksmitowanym z zajmowanych lokali mieszkalnych po wywłaszczeniu ich z tych lokali przez wspólnoty mieszkaniowe w przypadkach wskazanych przepisach o własności lokali;

4) 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;

5) 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;

6) pozyskiwanie pomieszczeń tymczasowych bez obciążania mieszkaniowego zasobu Gminy, poprzez ich wynajmowanie od właścicieli;

7) wszczynanie postępowań o stwierdzenie nabycia zasiedzenia Gminy na nieruchomościach zarządzanych przez nią w trybie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia;

8) podejmowanie działań w celu pozyskania, w szczególności w drodze udzielenia koncesji na roboty budowlane, partnerów prywatnych, którzy wznosiliby budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe i udostępniali Gminie znajdujące się w nich lokale mieszkalne w celu wynajęcia tych lokali na obowiązujących w Gminie zasadach wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

9) wyznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Gminy terenów pod budownictwo jednorodzinne oraz pod zabudowę wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi i oddawanie tych terenów w użytkowanie wieczyste.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 13. 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.

§ 14. Traci moc 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 (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 32, poz. 572 i z 2010 r. Nr 20, poz. 314).

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

DIAGNOZA

Stanu mieszkaniowego zasobu Gminy na koniec 2010 r.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na 31. 12. 2010 r.

Lokale w budynkach komunalnych				Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy				Ogółem
Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych	Pomieszczenia tymczasowe	Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych	Pomieszczenia tymczasowe	
474	4	255	9	2 922	11	121	5	3 797

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy na 31.12.2010r.

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 nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych	Liczba lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych	
instalacja wodociągowa	470	4	253	2922	11	121	3 781
instalacja elektryczna	474	4	255	2922	11	121	3 787
kanalizacja	470	4	253	2922	11	121	3 781
instalacja gazowa	324	4	225	2474	11	94	3 132
łazienka	440	4	233	2524	11	107	3 315
ustęp	374	4	233	2727	11	115	3 464
centralne ogrzewanie	126	4	171	1026	4	76	1 407
piece	242	-	70	1796	6	39	2 153
ogrzewanie elektryczne konwektorowe	106	-	14	100	1	6	227
zbiornik bezodpływowy (szambo)	17	-	7	40	-	7	71

3. Remonty i modernizacja wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali w okresie od 01.01.2010r. – 31.12.2010r.

Określenie potrzeb remontowych i modernizacyjnych	Budynki komunalne	Lokale komunalne w budynkach komunalnych – 100% Gmina	Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	Ogółem
Roboty dekarские	24	-	-	24
Roboty ogólnobudowlane	41	57	57	155
Roboty instalacyjne – instalacja wodno-kanalizacyjna	17	18	31	66
Roboty instalacyjne – instalacja elektryczna	7	16	17	40
Roboty instalacyjne – instalacja gazowa	3	10	24	37
Roboty instalacyjne – instalacja c.o.	1	7	12	20
Roboty zduńskie	-	32	44	76

4. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2006-2010

Stan na koniec roku	Liczba sprzedanych komunalnych lokali mieszkalnych
2006	92
2007	171
2008	75
2009	65
2010	259
Łącznie	655

5. Wysokość stawek miesięcznego czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej komunalnych lokali mieszkalnych oraz czynniki wpływające na ich ustalenie wg stanu na 31.12.2010 r.

1. Wysokość stawek czynszu najmu 1m² 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 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Opolskiego na okres od 1 października 2010 r. do 31 marca 2011 r. wynosi 3.644,08 zł

3. Jedna dwunasta kwoty stanowiącej 3% wskaźnika przeliczeniowego odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Opolskiego na okres od 1 października 2010 r. do 31 marca 2011 r. wyniosła 9,11 zł.

4. Współczynnik procentowy relacji między stawką czynszu za 1m² powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego a jedną dwunastą kwoty stanowiącej 3% wskaźnika przeliczeniowego odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Opolskiego na okres od 1 października 2010 r. do 31 marca 2011 r. wynosi:

a) 36,00% dla lokali oddanych w najem przed 1 kwietnia 2003r,

b) 38,00% dla lokali oddanych w najem po 1 kwietnia 2003r.

6. Wysokość wydatków w roku 2010, 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.

Rok	Budynki komunalne			Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy		Razem
	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)	
2010	672	660	208	514	2 095	4 149

W skład pozycji koszty bieżącej eksploatacji wchodzi: utrzymanie zieleni, materiały eksploatacyjne, energia elektryczna, gaz, usługi kominiarskie, usługi utrzymania kanalizacji, wywóz nieczystości, deratyzacja i dezynsekcja, usługi zduńskie, pogotowie elektryczne, podatek od nieruchomości, ubezpieczenia majątkowe, ekspertyzy techniczne.

Koszty remontów oraz modernizacji to koszty materiałów i robocizny wykonywanych siłami własnymi oraz koszty wykonywanych remontów przez firmy zewnętrzne.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi to opłaty za zarządzanie ponoszone na rzecz zarządców nieruchomości oraz koszty eksploatacyjne dotyczące części wspólnych wspólnot mieszkaniowych w których Gmina ma lokale mieszkalne.

7. Liczba osób oczekujących wynajęcie komunalnego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub jako lokalu socjalnego na koniec 2010r.

Według stanu na 31.12.2010 r. na wynajęcie:

1)lokalu do wynajęcia na czas nieoznaczony – oczekiwało 961 osób,

2)lokalu socjalnego – oczekiwały 361 osoby.