

**UCHWAŁA NR XXXVIII/315/14
RADY MIEJSKIEJ W KOLONOWSKIEM**

z dnia 28 kwietnia 2014 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2016 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz.594, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.) Rada Miejska w Kolonowskiem u c h w a l a, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XII/88/11 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 28 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2016 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zmienionej uchwałą nr XV/114/12 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 13 lutego 2012 r., § 1 otrzymuje brzmienie :

„1. 1. 1. 1. Opis stanu istniejącego.

- 1) Lokale socjalne Gmina Kolonowskie spośród istniejącego zasobu mieszkaniowego wydziela następujące budynki mieszkalne i znajdujące się w nich lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 699,15 m², które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne: **Budynek przy ul. Ks. Czerwonki 46 w Kolonowskiem**

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	1.	26,98
2.	2.	26,10
3.	3.	26,10
4.	4.	26,98
5.	5.	25,58
6.	6.	25,58
7.	7.	25,58
8.	8.	25,58
Razem		208,48

Budynek przy ul. Lipowej 6 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	1.	87,02
2.	2.	78,60
3.	3.	41,55
4.	4.	78,60
5.	5.	51,59
6.	6.	53,18
7.	7.	51,19
8.	8.	48,94

Razem	490,67
-------	--------

2) Mieszkania komunalne poza wspólnotami mieszkaniowymi. Gmina Kolonowskie jest właścicielem czterech budynków mieszkalnych, w których znajduje się 16 mieszkań o powierzchni ogółem 650,30 m².

Budynek przy ul. 1 Maja 2 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	1.	22,25
2.	2.	34,04
3.	3.	56,04
4.	4.	47,97
Razem		160,30

Budynek przy ul. Dzierżona 15 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	1.	39,29
2.	2.	46,05
Razem		85,34

Budynek przy ul. Dzierżona 17a w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	1.	29,01
2.	2.	16,18
3.	3.	12,83
4.	4.	59,73
Razem		117,75

Budynek przy ul. Dzierżona 19 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	1.	53,40
2.	2.	44,60
3.	3.	39,84
4.	4.	45,86
5.	5.	28,88
6.	6.	74,33
Razem		286,91

3) Wspólnoty mieszkaniowe. Gmina Kolonowskie posiada swoje udziały w częściach wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych (37 mieszkań o powierzchni ogółem 2.021,68 m² w 17 budynkach) :

Budynek przy ul. 1 Maja 40 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	1.	27,80
2.	2.	40,65
3.	3.	32,76
4.	4.	33,60
5.	5.	42,24
6.	6.	56,50
7.	7.	36,15
8.	8.	30,74
Razem		300,44

Budynek przy ul. Dzierżonia 17 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	2.	46,61
2.	3.	62,81
3.	4.	64,08
Razem		173,50

Budynek przy ul. Opolskiej 25 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	2.	45,25
Razem		45,25

Budynek przy ul. Opolskiej 27 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	1.	55,66
Razem		55,66

Budynek przy ul. Bożka 1 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	1.	72,60
2.	3.	37,84
3.	4.	37,84
4.	5.	37,84
5.	9.	37,84
6.	11.	37,84
Razem		261,80

Budynek przy ul. Bożka 13 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	1.	79,10

Budynek przy ul. Bożka 15 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	1.	79,10

Budynek przy ul. Bożka 21 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	1.	81,40

Budynek przy ul. Dworcowej 1 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	2.	91,68
2.	3.	45,69
RAZEM		137,37

Budynek przy ul. Dworcowej 7 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	2.	50,86

Budynek przy ul. Dworcowej 7a w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
------------	--------------------------	---

1.	1.	80,31
2.	2.	68,29
3.	3.	68,60
4.	4.	54,20
	RAZEM	271,40

Budynek przy ul. Dworcowej 7b w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	4.	54,36

Budynek przy ul. Dworcowej 9 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	2.	67,14

Budynek przy ul. Dworcowej 11 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	4.	68,10
2.	6.	68,10
	RAZEM	136,20

Budynek przy ul. Piastowska 8 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	1.	38,30

Budynek przy ul. Piastowska 13 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	1.	82,80

Budynek przy ul. Opolska 42 w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	1.	53,50
2.	3.	53,50
	RAZEM	107,00

4) Inne budynki stanowiące własność Gminy Kolonowskie, w których zlokalizowane są mieszkania.
Budynek Szkoły Podstawowej przy ul. Jana Pawła II w Kolonowskiem

<i>Lp.</i>	<i>Nr mieszkania</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania w m²</i>
1.	1.	64,00

2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Kolonowskie w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1) Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy

a) lokale

socjalne.

<i>L.p.</i>	<i>Lata</i>	<i>Liczba budynków</i>	<i>Liczba mieszkań</i>	<i>Powierzchnia użytkowa w m²</i>
1.	2012	2	15	699,15
2.	2013	2	15	699,15
3.	2014	2	16	699,15
4.	2015	2	16	699,15
5.	2016	2	16	699,15

b) Pozostałe lokale mieszkalne *Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Kolonowskie:*

<i>L.p.</i>	<i>Lata</i>	<i>Liczba budynków</i>	<i>Liczba mieszkań</i>	<i>Powierzchnia użytkowa w m²</i>
1.	2012	13	55	2.543,37
2.	2013	8	30	1.275,00
3.	2014	21	54	3.385,32
4.	2015	19	52	3.285,41
5.	2016	18	44	2.984,97

2) Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy- przewiduje się podejmowanie wszelkich czynności zmierzających do niepogorszenia tego stanu, w miarę zaś możliwości finansowych Gminy, do jego poprawy:

a) lokale socjalne :

- 2012 r. – wykonanie dwóch garaży stalowych podzielonych na 8 pomieszczeń gospodarczych i likwidacja szopek drewnianych
- 2013 r. – nie przewiduje się remontów
- 2014 r. – konserwacja połaci dachu oraz przemurowanie kominów,
- 2015 r. – wymiana stolarki otworowej
- 2016 r. – roboty malarskie, remont elewacji wraz z robotami towarzyszącymi

b) pozostałe lokale mieszkalne

- 2012 r. - wymiana pokrycia dachowego, konserwacja połaci dachu, remonty kominów
- 2013 r. – remont elewacji budynków, konserwacja połaci dachów
- 2014 r. – wymiana stolarki otworowej, docieplenie, malowanie klatki schodowej, wymiana pokrycia dachowego, remont węzłów sanitarnych
- 2015 r. – wykonanie przyłącza wodociągowego wraz z robotami towarzyszącymi, wymiana stolarki otworowej drzwi zewnętrznych i sanitarnych, remonty elewacji
- 2016 r. – remonty elewacji dociepleniem

c) Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

1.	Instalacja wodociągowa	100,00%
2.	w.c. i łazienki	68,57%
3.	Centralne ogrzewanie	10,00%

d) Struktura wiekowa budynków

Wybudowane do 1940 r.	21
Wybudowane w latach 1941 – 1950	1
Wybudowane w latach 1951 – 1960	-
Wybudowane w latach 1961 – 1970	1
Wybudowane w latach 1971 i powyżej	-

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2012-2016.

1) Wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży:

- 2012 r. - ul. Dzierżonia 15, ul. Dzierżonia 17a, ul. Dzierżonia 19, ul. Ks. Czerwionki 46- budynek socjalny, ul. Lipowa 6 - budynek socjalny, mieszkanie w budynku SP Kolonowskie – Staniszcze Wielkie, 2 mieszkania w budynku przy ul. Dzierżonia 17
- 2013 r. - ul. Dzierżonia 15, ul. Dzierżonia 17a, ul. Dzierżonia 19, ul. Ks. Czerwionki 46- budynek socjalny, ul. Lipowa 6 - budynek socjalny, mieszkanie w budynku SP Kolonowskie – Staniszcze Wielkie, 2 mieszkania w budynku przy ul. Dzierżonia 17
- 2014 r. - ul. Dzierżonia 15, ul. Dzierżonia 17a, ul. Dzierżonia 19, ul. Ks. Czerwionki 46- budynek socjalny, ul. Lipowa 6 - budynek socjalny, mieszkanie w budynku SP Kolonowskie – Staniszcze Wielkie, 2 mieszkania w budynku przy ul. Dzierżonia 17
- 2015 r. - ul. Dzierżonia 15, ul. Dzierżonia 17a, ul. Dzierżonia 19, ul. Ks. Czerwionki 46- budynek socjalny, ul. Lipowa 6 - budynek socjalny, mieszkanie w budynku SP Kolonowskie – Staniszcze Wielkie, 2 mieszkania w budynku przy ul. Dzierżonia 17
- 2016 r. - ul. Dzierżonia 15, ul. Dzierżonia 17a, ul. Dzierżonia 19, ul. Ks. Czerwionki 46- budynek socjalny, ul. Lipowa 6 - budynek socjalny, mieszkanie w budynku SP Kolonowskie – Staniszcze Wielkie, 2 mieszkania w budynku przy ul. Dzierżonia 17.

2) Wykaz budynków i mieszkań przeznaczonych do sprzedaży:

- 2012 r. – 13 lokali w budynku przy ul. Opolskiej 25 w Kolonowskim, 1 lokal przy ul. A. Bożka w Kolonowskim, 8 lokali w budynku przy ul. Kolejowej 6 w Kolonowskim, 2 lokale przy ul. Kolejowej 6 a w Kolonowskim, 1 lokal przy ul. Kościuszki 2 w Kolonowskim
- 2013 r. – 4 lokale przy ul. 1 Maja 2 w Kolonowskim, 8 lokali przy ul. 1 Maja 40 w Kolonowskim, 2 lokale przy ul. Opolskiej 27 w Kolonowskim
- 2014 r. – 1 lokal przy ul. Opolskiej 25 i 1 lokal przy ul. Opolskiej 27 w Kolonowskim
- 2015 r. – 8 lokali przy ul. 1 Maja 40 w Kolonowskim
- 2016 r. – 4 lokale przy ul. 1 Maja 2 w Kolonowskim Budynki i mieszkania, które nie zostaną sprzedane będą sukcesywnie przekazane spółce gminnej Kanalizacja Gminy Kolonowskie „KGG” sp. z o.o. w Kolonowskim.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu :

- 1) Polityka czynszowa dla lokali mieszkalnych. W Gminie Kolonowskie obecnie obowiązująca stawka wyjściowa to 4,65 zł/m². Stawka jest niższa od 3% wartości odtworzeniowej, która wynosi 9,11zł/m² (wartość odtworzeniowa wyliczona została w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego 3644 x 3% : 12 miesięcy = 9,11. Biorąc

powyższe pod uwagę Burmistrz Kolonowskiego podwyższać będzie czynsz raz w roku o wartość 4%. Bazowa stawka 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania będzie się kształtować następująco:

- 2012 r. – 4,84 zł
- 2013 r. – 5,03 zł
- 2014 r. – 5,23 zł
- 2015 r. – 5,44 zł
- 2016 r. – 5,66 zł.

2) Bazowa stawka czynszowa ulega obniżeniu lub podwyższeniu przy uwzględnieniu niżej wymienionych czynników:

<u>Położenie budynku</u>	mnożnik do stawki podstawowej
- Strefa peryferyjna i strefa wiejska	0,9
- Strefa miejska centralna	1,0

Za strefę peryferyjną i wiejską uważa się budynki i lokale mieszkalne, które nie są położone w mieście Kolonowskie w obrębie ulic: 1 Maja (od ul. Szkolnej do ul. Ks. Czerwionki) , ks. Czerwionki (od budynku UMiG Kolonowskie do budynku ZGKiM Kolonowskie) oraz ul. Leśna (od ul. Ks. Czerwionki do ul. Opolskiej). Budynki położone w tej strefie zalicza się do strefy miejskiej centralnej.

Położenie w lokalu i stopień nasłonecznienia

	Nasłonecznienie	
	Dobre	złe
- Suterena	0,80	0,75
- Parter	1,00	0,90
- I piętro	1,10	1,00
- II piętro	1,00	0,90
- III piętro	0,95	0,85
- IV piętro	0,90	0,80
- Poddasze	0,85	0,75

W przypadku występowania tzw. „ślepej” kuchni udziela się bonifikaty w wysokości 5%. Za brak lokatorskich pomieszczeń piwnicznych lub innych pomieszczeń lokatorskich udziela się bonifikaty w wysokości 10%.

Standard wyposażenia budynku lub lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

	Stan techniczny		
	Dobry	średni	zły
- Tylko instalacja elektryczna	1,0	0,95	0,90
Dodatek za:			
- Instalację wodociągową	0,20	0,15	0,10
- Łazienka	0,20	0,15	0,10
- Ubikacja	0,20	0,15	0,10
- Instalacja c. o.	0,20	0,15	0,10

- | | | | |
|-----------------------|------|------|---|
| - Instalacja gazu | 0,10 | 0,05 | - |
| - Instalacja c. c. w. | 0,10 | 0,05 | - |
- Współczynniki w tym punkcie podlegają zsumowaniu. Przy ocenie stanu technicznego instalacji i urządzeń technicznych należy się kierować między innymi wiekiem instalacji i urządzeń. Tak więc:

- stan dobry – do 15 lat
- stan średni od 15 do 30 lat
- stan zły ponad 30 lat (bez wymiany)

Ogólny stan techniczny budynku

- | | |
|---------------------------------------|-----|
| - Dobry (0 – 15 % zużycia) | 1,0 |
| - Zadowolający (16 – 30 % zużycia) | 0,9 |
| - Średni (31 – 50% zużycia) | 0,8 |
| - Niezadowolający – (51-70% zużycia) | 0,7 |
| - Zły (71 – 100% zużycia) | 0,6 |

Komfort cieplny budynku

- | | |
|---|-------|
| - Budynek spełniający wymogi Polskiej Normy PN-91/B-02020 | 1,15 |
| - Budynek spełniający wymogi Polskiej Normy PN-82/B-02020 | 1,00 |
| - Budynek, który nie spełnia wymogów Polskiej Normy PN-82/B-02020 | 0,82. |

3) Polityka czynszowa dla lokali socjalnych i tymczasowych. Stawka bazowa czynszu za lokale socjalne i tymczasowe stanowi połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy za 1 m² i wynosić będzie odpowiednio:

- 2012 r. – 2,42 zł
- 2013 r. – 2,52 zł
- 2014 r. – 2,62 zł
- 2015 r. – 2,72 zł
- 2016 r. – 2,83 zł.

4) Obniżanie czynszu może wystąpić także, gdy osoba występująca z wnioskiem o obniżenie czynszu:

- a) pozostaje w trudnej sytuacji materialnej
- b) zaistniało szczególnego rodzaju zdarzenie losowe w szczególności pożar, powódź, kataklizm.

5) W stosunku do najemców o niskich dochodach mogą być stosowane obniżki czynszu. O obniżkę czynszu mogą występować najemcy, których dochód miesięczny liczony z ostatnich trzech miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego nie jest wyższy niż 30%, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 40% najniższej emerytury brutto na dzień złożenia wniosku.

5. 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

- 1) Zarząd i administrowanie lokalami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Gminy Kolonowskie sprawuje Kanalizacja Gminy Kolonowskie sp. z o.o. w Kolonowskim z siedzibą przy ul. Kolejowej 8, 47 – 110 Kolonowskie.
- 2) Mieszkanie położone w budynku Szkoły Podstawowej Kolonowskie – Staniszcze Wielkie zarządzane jest przez Kanalizacja Gminy Kolonowskie sp. z o.o. w Kolonowskim z siedzibą przy ul. Kolejowej 8, 47 – 110 Kolonowskie.

- 3) Mieszkaniowy zasób Gminy, wchodzący w skład wspólnot mieszkaniowych, zarządzany jest przez zarządców powołanych przez wszystkich właścicieli lokali.
- 4) W okresie objętym niniejszym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej dzieli się na następujące rodzaje:

- 2012 r. – wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki własne budżetu gminy na 2012 r.
- 2013 r. – wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki własne budżetu gminy na 2013 r.
- 2014 r. – wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki własne budżetu gminy na 2014 r.
- 2015 r. – wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki własne budżetu gminy na 2015 r.

<i>Rok</i>	<i>Czynsze mieszkaniowe w PLN</i>	<i>Środki budżetu w PLN</i>	<i>Razem w PLN</i>
2012	118 500	21 034	139 534
2013	82 050	32 278	114 328
2014	199 872	365 000	564 872
2015	184 523	-	184 523
2016	174 636	-	174 636

7. Wysokość wydatków w tys. zł. w kolejnych latach 2012-2016 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.

Koszty W PLN	2012r.	2013r.	2014r.	2015r.	2016r.
zarządu	32034	21328	45231	43875	39839
remonty budynków komunalnych modernizacja lokali i budynków	95000	93000	172872	157523	147636
inwestycje	12500	0	365000	0	0
bieżącej eksploatacji	26800	25300	27000	27000	27000
ogółem	166334	139628	610103	228398	214475

8. Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy :

- 1) Zakłada się, że budynki mieszkaniowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolonowskie doprowadzane będą do coraz lepszego stanu technicznego.
- 2) Sukcesywnie poprawiane będą warunki bytowe w mieszkaniach komunalnych i socjalnych poprzez realizację założeń remontowych i modernizacyjnych ujętych w niniejszej uchwale.
- 3) Przeprowadzane remonty budynków i lokali w wyjątkowych, prawem przewidzianych przypadkach wiązać się będą z zamianami lokali.
- 4) Sprzedaż lokali, prowadzona z uwzględnieniem ustawowego pierwszeństwa dla ich najemców, prowadzona będzie zgodnie z ust. 4 niniejszego programu.”.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Franciszek Klimas