

Uchwała Nr LI/351/02
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 27 lutego 2002 roku

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 733) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwała co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Strzelce Opolskie”, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Nr XIV/95/95 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 19 kwietnia 1995 roku w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne i stawek czynszu za lokale socjalne.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich, a informacja o jej podjęciu również w prasie lokalnej.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu.

§ 5

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



Ewa Rurynkiewicz
PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Ewa Rurynkiewicz



Załącznik do uchwały Nr LI/351/02
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 27 lutego 2002 r.

Wieloletni program gospodarowania

mieszkańciowym

zasobem Gminy Strzelce Opolskie

Wstęp

Niniejszy program sporządzono w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkalnym zasobie gminy i z zmianami Kodeksu cywilnego.

Program obejmuje w szczególności zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy.

W wyniku analizy stanu technicznego określono rzeczywiste potrzeby zapewniające prawidłową eksploatację budynków oraz systematyczne odtwarzanie starzejącej się substancji mieszkaniowej.

Pełny zakres remontów nie jest jednak możliwy do wykonania ze względu na ograniczenie możliwości finansowych gminy. W zasadzie maksymalne środki finansowe jakie mogą być przeznaczone na utrzymanie gminnych zasobów mieszkaniowych to wpływy za lokale mieszkalne i użytkowe oraz opłaty za koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, wnoszone przez właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych.

Biorąc pod uwagę obecne uwarunkowania ekonomiczne w kraju i coraz rozleglejsze obowiązki finansowe nakładane na budżety gmin w latach objętych programem nie przewidziano żadnych dopłat do gospodarki mieszkaniowej.

W sytuacjach nadzwyczajnych, kiedy uruchomione być muszą dodatkowe środki, Rada Miejska podejmie stosowne uchwały.

Stąd też program opracowano w taki sposób, aby wskazać rzeczywiste potrzeby remontowe i niezbędne na ten cel środki z jednoznacznym określeniem zakresu remontów, który można wykonać dysponując środkami finansowymi, uzyskanymi z wyszczególnionych wyżej wpływów.

Do dnia wejścia w życie ustawy, gmina konsekwentnie realizowała założenia polityki czynszowej w wyniku której w 2005 roku wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w pełni miały pokryć koszty eksploatacji i bieżących remontów, natomiast wpływy za najem lokali użytkowych miały być przeznaczone na remonty modernizacyjne i inwestycje.

W dotychczasowych założeniach maksymalny czynsz w roku 2002 miał wynosić 2,70 zł/m² co po zastosowaniu zniżek wynikających z Uchwały Nr XIV/95/95 Rady Miejskiej z dnia 19.06.1995 r. dało średnią 2,16 zł./m²:

w roku 2003, max. 3,20 zł./m², średnio 2,56 zł./m²

w roku 2004, max. 3,7 zł./m², średnio 2,96 zł./m²

w roku 2005, max. 4,38 zł./m², średnio 3,50 zł./m²

w roku 2006, max. 4,60 zł./m², średnio 3,68 zł./m²

Według nowej ustawy w roku 2002 maksymalna stawka nie może przekraczać 2,45 zł./m² co przy zastosowaniu zniżek wyniesie średnio 1,96 zł./m².

Stawki czynszu w latach 2003 - 2006 wyliczone są według zakładanego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych - 5 % rocznie, co przy rozbieżnych prognozach rozwoju gospodarczego kraju może ulec dużym zmianom.

Przyjmując jednak 5-cio % wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych stawka czynszu wyliczona według nowej ustawy w roku 2006 może wynosić max. 3,11 zł./m², średnio 2,49 zł./m², a nie jak to założono w realizowanej przez gminę polityce czynszowej - max 4,60 zł./m², średnia 3,68 zł./m².

Tak duże rozbieżności pomiędzy dotychczasowymi założeniami, a polityką czynszową wyznaczoną przez nową ustawę oddali założone przez Gminę cele o ponad 30 lat. Nałożone na gminę ustawowe ograniczenia kształtowania własnej polityki czynszowej przy równoczesnym nakładaniu nowych zobowiązań finansowych ze środków własnych powoduje poważne ograniczenie w utrzymaniu należytego stanu technicznego zasobów gminy.

W szczególności odbije się to na stanie technicznym starej substancji mieszkaniowej.

Obecnie gmina dysponuje 132 budynkami, z których 83 to obiekty przedwojenne, co stanowi prawie 63 %, a 49 to budynki wybudowane po wojnie.

Udział powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach powojennych stanowi 46 % powierzchni gminnej substancji mieszkaniowej.

Lokale z centralnym ogrzewaniem stanowią 46 % powierzchni użytkowej, pozostała powierzchnia ogrzewana jest głównie piecami. Procentowy udział powierzchni lokali gminnych, pod względem wyposażenia kształtuje się następująco:

- | | |
|--|----------|
| - lokale wyposażone w co najmniej wc | - 95,2 % |
| - lokale wyposażone w co najmniej łazienkę i wc | - 87,0 % |
| - lokale wyposażone w co najmniej gaz, łazienkę i wc | - 78,0 % |
| - lokale wyposażone w c.o., gaz, łazienkę i wc | - 46,0 % |

Możliwości finansowe gminy nie pozwalają na tworzenie nowych zasobów mieszkaniowych, natomiast spośród istniejącej substancji mieszkaniowej wydzielane będą lokale o niższym standardzie jako lokale socjalne. Lokale socjalne przeznaczone będą dla osób, których dochody z gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej uchwałą Rady Miejskiej podjętej na podstawie art. 21 ust. 3 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, oraz dla osób wskazanych wyrokiem sądu.

Gmina będzie natomiast tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez wydzielenie i uzbrojenie terenów pod budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne.

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

1.1. Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy w latach 2002 - 2006
z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

tabela nr.1.

ROK	ILOŚĆ BUDYNKÓW W OGÓLEM	ILOŚĆ LOKALI GMINY OGÓLEM	WYŁĄCZNA WŁASNOŚĆ GMINY				WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE					
			W TYM LOKALE SOCJALNE		ILOŚĆ LOKALI GMINY	ILOŚĆ LOKALI WŁASNOŚC IOWYCH Z PRZEWAGĄ GMINY	ILOŚĆ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH Z PRZEWAGĄ WŁAŚCICIELI	ILOŚĆ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH	ILOŚĆ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH Z PRZEWAGĄ WŁAŚCICIELI	ILOŚĆ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH	ILOŚĆ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH	ILOŚĆ LOKALI WŁASNOŚC IOWYCH
			ILOŚĆ BUDYNKÓW GMINY	ILOŚĆ LOKALI GMINY								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2001	132	1126	96	612	13	22	32	507	59	4	10	7
2002	124	1023	81	562	14	26	38	452	135	5	14	9
2003	120	953	70	542	15	30	42	376	165	8	54	35
2004	117	903	60	517	16	35	47	345	206	10	63	41
2005	115	853	53	497	17	40	50	294	232	12	87	62
2006	113	803	47	482	18	50	52	252	245	14	124	69

Zasób mieszkaniowy gminy wg stanu na 01.01.2001r. wynosił 132 budynki, z czego 90 to budynki stanowiące wyłączną własność Gminy, 6 budynków jest w posiadaniu samoistnym Gminy.

Wspólnoty Mieszkaniowe dysponują 36 budynkami, z czego w 32 budynkach przewagę udziałów posiada gmina, a w 4 większość należy do właścicieli lokali.

Ze swoich zasobów 13 budynków Gmina przeznaczyła na wydzielenie w nich lokali socjalnych, których obecnie jest 22. Ogółem w posiadaniu Gminy było 1126 lokali, z czego 612 (54%) to lokale w budynkach o wyłącznej własności gminy, a 514 to lokale gminy położone we wspólnotach mieszkaniowych, w tym 7 w budynkach z przewagą udziału osób fizycznych.

Rada Miejska w Strzelcach Opolskich w dniu 4 kwietnia 2001 r. podjęła uchwałę XXXIX/257/01 w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy oraz zasad sprzedaży budynków. Cytowana wyżej uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 30.04.2001 r. Nr 33 poz. 190 i umieszczona na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich, a ponadto najemcom mieszkań komunalnych zostały wręczone broszury z informacją o zasadach sprzedaży lokali mieszkalnych w gminie Strzelce Opolskie.

Uwzględniając zakładaną skalę sprzedaży lokali, określoną w tabeli nr 3 programu, wielkość i struktura zasobów gminy będzie ulegać sukcesywnej zmianie. I tak jak to ujęto w tabeli nr 1 w 2006r. mieszkaniowy zasób gminy zmniejszy się do 113 budynków i 803 mieszkań (spadek o 29%), z czego 47 budynków nadal pozostanie w wyłącznym posiadaniu gminy (spadek o 52%), w których będą 482 lokale (spadek o 22%).

Przewiduje się zwiększenie ilości budynków i lokali przeznaczonych na mieszkania socjalne.

W 2006r. liczba tych budynków wzrośnie do 18, a mieszkań do 50 (ponad dwukrotny wzrost w porównaniu ze stanem obecnym).

W kolejnych latach (2002- 2006) rosnać będzie ilość lokali własnościowych, co w konsekwencji doprowadzi do powstania nowych wspólnot mieszkaniowych. Z 36 wspólnot w 2001r. ich liczba w 2006r. wzrośnie do 66 (prawie dwukrotny wzrost). Zakłada się, iż liczba wykupionych mieszkań do końca 2006r. osiągnie liczbę 369, co stanowić będzie ok. 1/3 ogółu zasobów.

Szczegółowe zmiany w zasobach mieszkaniowych przedstawia tabela nr 1.

**1.2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Gminy Strzelce Opolskie w latach 2002 - 2006
uwzględniająca analizę potrzeb oraz plan remontów
i modernizacji wynikający ze stanu technicznego
budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

Biorąc pod uwagę obecne uwarunkowania ekonomiczne w kraju i coraz rozleglejsze obowiązki finansowe nakładane na budżety gmin nie przewiduje się w latach 2002 - 2006 żadnych dopłat do gospodarki mieszkaniowej. Sytuacja ta spowoduje jednak ograniczenie remontów jedynie do możliwości finansowych pochodzących z wpływów za lokale mieszkalne, użytkowe i wspólnot mieszkaniowych. Zakres tych remontów spełni jedynie podstawowe wymogi bezpieczeństwa lokatorów i chociaż częściowo ograniczy degradację stanu technicznego budynków oraz zapewni minimalną ich estetykę (odnawianie elewacji, malowanie klatek schodowych).

Sytuację powyższą przedstawiają : tabela nr 2b i tabela nr 5b

Uwaga! W sytuacjach wyjątkowych Rada Miejska podejmie stosowną uchwałę o dofinansowaniu gospodarki mieszkaniowej

Rzeczywiste potrzeby remontowe wynikają z analizy stanu technicznego budynków, corocznie przeprowadzanych przeglądów, aktualnych przepisów dotyczących prawidłowej eksploatacji budynków. Potrzeby o których mowa zawierają również środki służące odtwarzaniu starzejącej się substancji. Realizacja powyższych potrzeb remontowych wymaga nakładów finansowych w latach 2002-2006 w wysokości **4 800 000 zł**

Zestawienie rzeczywistych potrzeb z uwzględnieniem rodzaju remontów i ilości budynków nim objętych oraz niezbędnych na ten cel nakładów finansowych przedstawiono w tabeli nr 2a.

Dla zrealizowania zakresu remontów wymienionego w w/w tabeli poza wpływami z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz opłat wnoszonych przez właścicieli lokali konieczna byłaby dopłata z budżetu gminy w wysokości w 2002 r. **300 253 zł**, 2003r **384 622 zł**, 2004r **374 505 zł**, 2005r **359 936 zł**, 2006r **249 196 zł**, czyli ogółem w ciągu pięciu lat zapotrzebowanie na dodatkowe środki finansowe wyniosłoby **1 668 512 zł**. (koszty i źródła finansowania podano w tabeli 5a)

Natomiast zakres remontów możliwy do zrealizowania ze źródeł finansowania pochodzących tylko z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe i z opłat wnoszonych przez wspólnoty mieszkaniowe pokazano w tabeli 2b.

Tabela 5b pokazuje koszty i źródła finansowania remontów wykazanych w tabeli 2b.

Zestawienie zbiorcze potrzeb rzeczywiście na remont budynków komunalnych w latach 2002 - 2006 (w tys. zł.)

tabela nr 2a

RODZAJ REMONTU	OGOLEM		2002		2003		2004		2005		2006	
	wartość	ilość budynków	wartość	ilość budynków	wartość	ilość budynków	wartość	ilość budynków	wartość	ilość budynków	wartość	ilość budynków
INSTALACJE GAZOWE	277	11	110	5	-	-	62	2	105	4	-	-
INSTALACJE WOD-KAN	560	11	250	1	50	2	190	6	70	2	-	-
INSTALACJE C.O.	687	32	80	4	139	7	168	8	120	5	180	8
INSTALACJE ELEKTR.	45	2	-	-	-	-	-	-	-	-	45	2
DACHY	671	12	150	4	150	1	11	1	190	4	170	2
ELEWACJE	1465	21	100	2	220	3	410	6	305	4	430	6
KLATKI SCHODOWE	433	44	93	10	190	20	109	10	25	2	16	2
STOLARKA OKIENNA	461	19	71	3	156	6	30	1	185	8	19	1
KOMINY	115	6	35	2	70	3	-	-	-	-	10	1
POZOSTALE	86	15	11	2	25	5	20	4	-	-	30	4
OGOLEM:	4800	173	900	33	1000	47	1000	38	1000	29	900	26

Zestawienie zbiorcze remontów budynków komunalnych w latach 2002 - 2006
w latach 2002 -2006 finansowanych jedynie z wpływów czynszowych
(w tys. zł)

tabela nr 2 b

RODZAJ REMONTU	OGÓLEM		2002		2003		2004		2005		2006	
	wartość	ilość budynków	wartość	ilość budynków	wartość	ilość budynków	wartość	ilość budynków	wartość	ilość budynków	wartość	ilość budynków
INSTALACJE GAZOWE	257	10	77	3	50	2	50	2	50	2	30	1
INSTALACJE WOD-KAN	450	9	150	3	150	3	150	3	-	-	-	-
INSTALACJE C.O.	600	28	-	-	68	3	206	10	180	9	146	6
INSTALACJE ELEKTR.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DACHY	447	10	130	4	-	-	-	-	280	5	37	1
ELEWACJE	612	6	138	1	171	1	87	1	-	-	216	3
KLATKI SCHODOWE	330	32	-	-	50	6	50	6	110	10	120	10
STOLARKA OKIENNA	286	11	75	3	81	3	60	2	-	-	70	3
KOMINY	105	5	30	1	45	2	-	-	20	1	10	1
POZOSTALE	43	6	-	-	-	-	22	3	-	-	21	3
OGÓLEM:	3 130	117	600	15	615	20	625	27	640	27	650	28

2. Planowana sprzedaż lokali w latach 2002 - 2006

tabela nr 3

ROK	ILOŚĆ BUDYNKÓW OGÓLEM	ILOŚĆ LOKALI GMINY OGÓLEM	ILOŚĆ LOKALI WŁASNOŚCIOWYCH NARASTAJĄCO	ILOŚĆ SPRZEDANYCH LOKALI W DANYM ROKU	ŚRODKI UZYSKANE ZE SPRZEDANYCH LOKALI
1	2	3	4	5	6
2001	132	1126	69	80	600 000
2002	124	1023	149	70	354 000
2003	120	953	219	50	250 000
2004	117	903	269	50	250 000
2005	115	853	314	50	250 000
2006	113	803	369	50	250 000

1. W przypadku gdy udział gminy we Wspólnocie mieszkaniowej jest mniejszy niż 50%, wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 6-cio miesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same jakie powinien spełniać lokal zamienny.
2. Wypowiedzenie, w którym mowa w punkcie 1 stosuje się pod warunkiem, że najemcy zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa jego nabycia.

3. Zasady polityki czynszowej

1. Stawkę czynszu za najem lokali komunalnych ustala Zarząd Miejski na wniosek Zarządcy budynków komunalnych w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Strzelce Opolskie.
2. Stawka czynszu, o której mowa w pkt. 1 podlega zróżnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują:
 - 1) położenie budynku – strefa miejska, peryferyjna, wiejska, zabudowa zwarta lub wolno stojąca,
 - 2) położenie lokalu w budynku – kondygnacja, stopień nasłonecznienia, strona północna,
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
 - 4) ogólny stan techniczny budynku.
3. Miasto i gmina podzielone zostały na trzy strefy: miejską, peryferyjną i wiejską:
 - 1) strefa miejska obejmuje teren ograniczony ulicami: Stawowa, Dworcowa do Habryki, Habryki, 1-go Maja do nr 33A, Szpitalna, Opolska do Sosnowej, Sosnowa, Strzelców Bytomskich do przejazdu kolejowego Agrometu, Gogolińska od nr 2 do nr 27A, Bursztynowa, Topazowa, Mieszka I, Henryka Pobożnego, Kazimierza Wielkiego, Mickiewicza od Kazimierza Wielkiego do Poprzecznej, Poprzeczna, Kozielska od Floriana do Parkowej, Parkowa, Dębowa, Osiedle J. Rychła, ul. Krakowska do Stawowej.
 - 2) strefa peryferyjna obejmuje pozostałą część miasta,
 - 3) strefa wiejska obejmuje obszar sołectw wiejskich,
4. Stawka czynszu ulega obniżeniu dla budynku usytuowanego w strefie:
 - 1) peryferyjnej o 5%,
 - 2) wiejskiej o 10%

5. Stawka czynszu podlega podwyższeniu w przypadku korzystnego usytuowania budynku:
- 1) o 10 % dla budynków mieszkalnych, zawierających nie więcej niż 4 lokale
 - 2) o 15% dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym
6. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, wpływające na obniżkę stawki czynszu:
- | | | |
|---|---|------|
| 1/ parter lub ostatnia kondygnacja przy stropodachu | - | 3 % |
| 2/ położenie wszystkich pokoi od strony północnej | - | 1 % |
| 3/ zły stan techniczny budynku | - | 8 % |
| 4/ brak centralnego ogrzewania | - | 10 % |
| 5/ brak instalacji gazowej-sieciowej | - | 5 % |
| 6/ brak łazienki | - | 8 % |
| 7/ brak wc w lokalu | - | 8 % |
7. Oceny stanu technicznego budynku dokonuje zarządca na podstawie okresowych przeglądów technicznych.
8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Kształtowanie się czynszu według nowej „Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w latach 2001 - 2006 z uwzględnieniem zasad przed wejściem w życie w/w ustawy.

tabela nr 4

LATA	WYSOKOŚĆ STAWKI BAZOWEJ W ZŁ/M2	ZAKŁADANY WSKAŹNIK WZROSTU CEN TOW. I USŁUG	% PODWYŻKI KOL3 X 125%	NOWA STAWKA KOL2 X KOL4		ZAKŁADANA STAWKA PRZED WEJŚCIEM USTAWY		ZAKŁADANY KOSZT 1 M.2 POW. MIESZKALNEJ	%	
				MAX 5	SRED. 6	MAX 7	SREDN. 8		KOL.6/9 10	KOL.8/9 11
1	2	3	4					9		
Grudzień 2001	2,30									
2002	2,30	5,50 %	6,87 %	2,45	1,96	2,70	2,16	3,03	64,7	71,3
2003	2,45	5,00 %	6,25 %	2,60	2,08	3,20	2,56	3,18	65,4	80,5
2004	2,60	5,00 %	6,25 %	2,76	2,21	3,70	2,96	3,33	66,4	88,9
2005	2,76	5,00 %	6,25 %	2,93	2,34	4,38	3,50	3,50	66,9	100,0
2006	2,93	5,00 %	6,25 %	3,11	2,49	4,60	3,68	3,68	67,7	100,0

Polityka czynszowa kształtowana będzie według Ustawy z zachowaniem wzrostu czynszu określonego w art. 9 ust. 3.2. Stawki czynszu w poszczególnych latach nie przekroczą średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony powiększonego o 25%.

Kształtowanie się czynszu w latach 2002 - 2006 według - „Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” podaje tabela nr 4.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Opolskie

- I. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Strzelce Opolskie sprawowany jest przez jednoosobową spółkę gminy Strzelce Opolskie pod nazwą firmy - Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych i Mieszkaniowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie zawartej umowy.

- II. Zarządca budynków komunalnych samodzielnie podejmuje decyzje w zakresie:
 1. bieżącej eksploatacji budynków i terenów przydomowych, obejmującej:
 - 1) utrzymanie w należytych stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia poprzez:
 - a) wywóz nieczystości stałych i płynnych
 - b) sprzątanie pomieszczeń wspólnego użytku oraz usuwanie śmieci i odpadów z terenów przydomowych,
 - c) utrzymanie w stanie estetycznym zieleńców, rabat kwiatowych i krzewów,

- d) uzupełnianie piasku w piaskownicach,
 - e) konserwację i wymianę urządzeń na przydomowych placach zabaw,
 - f) usuwanie śniegu, likwidacja gołoledzi i usuwanie sopli lodowych z dachów,
 - g) zlecenie przeprowadzenie dezynfekcji i deratyzacji budynków,
- 2) wykonywanie bieżącej konserwacji budynku, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku a w szczególności:
- a) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych, umożliwiających lokatorom korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokali, zimnej wody, gazu, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
 - b) usuwanie awarii i jej skutków na nieruchomości,
- 3) zapewnienie dostawy energii elektrycznej, gazu, wody oraz odprowadzanie ścieków,
- 4) zapewnienie ochrony przeciwpożarowej budynków,
- 5) przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie budynków do remontu,
- 6) zgłaszanie do nadzoru budowlanego budynków nadających się do rozbiórki lub zagrożonych katastrofą budowlaną,
- 7) prowadzenie i aktualizowanie dokumentacji technicznej budynków,
- 8) wydawanie zgody na umieszczanie reklam i tablic informacyjnych na budynkach oraz zawieranie stosownych umów w tym zakresie,
2. obsługi najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, obejmującej:
- 1) przygotowywanie umów najmu oraz ich zawieranie na podstawie skierowań wydanych przez Urząd Miejski,

- 2) naliczanie opłat z tytułu najmu i innych świadczeń niezależnych od wynajmującego,
 - 3) przyjmowanie i przekazywanie najemcom lokali w oparciu o protokoły zdawczo – odbiorcze,
 - 4) prowadzenie pełnej dokumentacji lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 5) przyjmowanie oraz egzekwowanie należnych opłat czynszowych, a także innych świadczeń,
 - 6) prowadzenie książki meldunkowej oraz potwierdzanie druków meldunkowych,
 - 7) zabezpieczanie zwalnianych lokali przed nielegalnym zajęciem oraz zgłaszanie ich do Urzędu Miejskiego,
 - 8) udzielanie i naliczanie bonifikat z tytułu przerw w dostawach ciepła oraz zimnej wody do mieszkań,
 - 9) bieżącą współpracę z mieszkańcami budynków komunalnych,
 - 10) wypowiedzanie zawartych umów zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
 - 11) zawieranie i rozwiązywanie umów o najem garaży komunalnych oraz ustalanie wysokości i naliczanie opłat z tytułu najmu,
 - 12) informowanie Zarządu Miejskiego o zbliżającym się terminie wygaśnięcia umów najmu na lokale użytkowe i socjalne, a także przedstawienie wniosków co do dalszego zagospodarowania tych lokali,
 - 13) podejmowanie działań stwarzających warunki do wzajemnych zamian lokali,
3. obsługi ekonomiczno – finansowej, obejmującej:
- 1) prowadzenie syntetycznej i analitycznej ewidencji księgowej, zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów, w tym:
 - a) prowadzenie rachunków rozliczeniowych z dostawcami usług i wykonawcami remontów,
 - b) prowadzenie ewidencji czynszów oraz windykacji należności czynszowych i innych świadczeń,

- 2) opracowywanie analiz ekonomicznych i obowiązujących sprawozdań,
- 3) realizowanie wszelkich płatności wynikających z funkcji zarządcy, zgodnie z zawartymi umowami oraz obowiązującymi przepisami podatkowymi,
- 4) przedkładanie Zarządowi Miejskiemu materiałów i informacji dotyczących przychodów i kosztów związanych z zarządzanymi zasobami w uzgodnionych terminach,
- 5) przedkładanie Zarządowi Miejskiemu wszelkich niezbędnych danych na temat zasobów przekazanych w zarząd, w uzgodnionych terminach.

III. Zarządca budynków komunalnych wykonuje :

- 1) plany remontów i modernizacji, wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, obejmujące:
 - a) przygotowywanie wolnych lokali do zasiedlenia,
 - b) remonty pokrycia dachowego wraz z obróbką blacharską,
 - c) remonty kominów, przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
 - d) remonty elewacji,
 - e) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
 - f) remonty instalacji gazowej, ciepłej, wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej,
 - g) wszelkie prace malarskie na zewnątrz i wewnątrz budynku, poza remontami kapitalnymi całych budynków i ich modernizacją,
- 2) prowadzenie spraw związanych z remontem, adaptacją lokalu lub budynku, wykonywaną przez przyszłego lokatora,
- 3) realizacje polityki czynszowej,

- 4) realizację zasad zarządzania lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4 . Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2002 - 2006

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- czynszów za lokale mieszkalne
- czynszów za lokale użytkowe
- opłat pokrywających koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi wnoszone przez właścicieli lokali mieszkalnych i lokali użytkowych

Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów:

1. Eksploatacji

w tym :

- a) konserwacji zieleni przydomowej
- b) utrzymanie czystości posesji
- c) administracyjne
- d) ubezpieczenie i nie odliczony podatek VAT
- e) eksploatacji powierzchni nieruchomości wspólnej
- f) wynagrodzenie zarządcy

2. Podatku od nieruchomości

3. Remonty bieżące i konserwacje

W przypadku pisemnej deklaracji złożonej przez wszystkich najemców budynków mieszkalnych lub uchwały wspólnoty o rezygnacji z usług wykonywanych przez wynajmującego, a możliwych do wykonania przez najemców np. utrzymanie czystości posesji , czynsz najmu może być pomniejszony o koszty wykonania tych czynności.

Program obejmuje rzeczywiste potrzeby remontowe, co wiąże się z potrzebą finansowania tych remontów nie tylko ze środków pochodzących z wpływów za lokale mieszkalne, użytkowe i opłat pokrywających koszty zarządu nieruchomości wspólnej ale również dopłat z budżetu gminy.

Sytuację tą pokazano w tabeli nr 5a.

Ponieważ - jak to ujęto we wstępie, Gminy Strzelce Opolskie nie stać na dopłaty do gospodarki mieszkaniowej, więc w programie opracowano taki zakres remontów, który będzie możliwy do wykonania tylko z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz z opłat pokrywających koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi .

Zakres tych remontów spełni jedynie podstawowe wymagania bezpieczeństwa lokatorów i częściowo ograniczy degradację stanu technicznego budynków.

Finansowanie tych remontów pokazano w tabeli 5b.

Koszty i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2002 - 2006

tabela nr 5a

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZEWIYK. WYKONANIE W TYS. ZŁ. 2001 R.	PLAN W TYS. ZŁ. 2002 R.	% WZROST	PLAN W TYS. ZŁ. 2003 R.	% WZROST	PLAN W TYS. ZŁ. 2004 R.	% WZROST	PLAN W TYS. ZŁ. 2005 R.	% WZROST	PLAN W TYS. ZŁ. 2006 R.	% WZROST
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
KOSZTY EKSPLOATA-CJI BUDYNKÓW	1 571 000	1 671 785	6,4	1 750 754	4,7	1 833 676	4,7	1 920 537	4,7	2 011 525	4,7
ZAPOTRZEBOWANIE NA REMONTY	633 000	900 000	42,1	1 000 000	11,1	1 000 000	0,0	1 000 000	0,0	900 000	-10,0
RAZEM :	2 204 000	2 571 785	16,7	2 750 754	7,0	2 833 676	3,0	2 920 537	3,1	2 911 525	-0,3
z tego: wspólnoty mieszkańcowe	601 000	899 000	49,9	1 145 000	27,4	1 380 000	20,5	1 575 000	14,1	1 700 000	8,0
WPLYWY Z CZYNISZÓW LOKALNE MIESZKALNE	1 09 000	223 370	104,9	277 314	24,1	332 847	20,0	390 090	17,2	451 150	15,6
LOKALE MIESZKALNE	2 204 000	2 271 532	3,1	2 366 132	4,2	2 459 171	3,9	2 560 601	4,1	2 662 379	4,0
LOKALE MIESZKALNE WŁASNOŚCIOWE	1 208 000	1 134 552	-6,1	1 147 900	1,2	1 157 075	0,8	1 172 185	1,3	1 182 904	0,9
LOKALE UŻYTKOWE	80 000	192 514	140,1	244 908	27,2	299 022	22,1	354 676	18,6	414 071	16,7
LOKALE UŻYTKOWE WŁASNOŚCIOW	887 000	913 610	3,0	941 018	3,0	969 249	3,0	998 356	3,0	1 028 275	3,0
DOPLATY	29 000	30 856	6,4	32 306	4,7	33 825	4,7	35 414	4,7	37 079	4,7
ŚRODKI ZE SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH	600 000	300 253	-41,0	384 622	28,1	374 505	-2,6	359 936	-3,9	249 196	-30,8
	600 000	250 000	-41,0	250 000	-29,4	250 000	0,0	250 000	0,0	250 000	0,0

tabela nr 5b

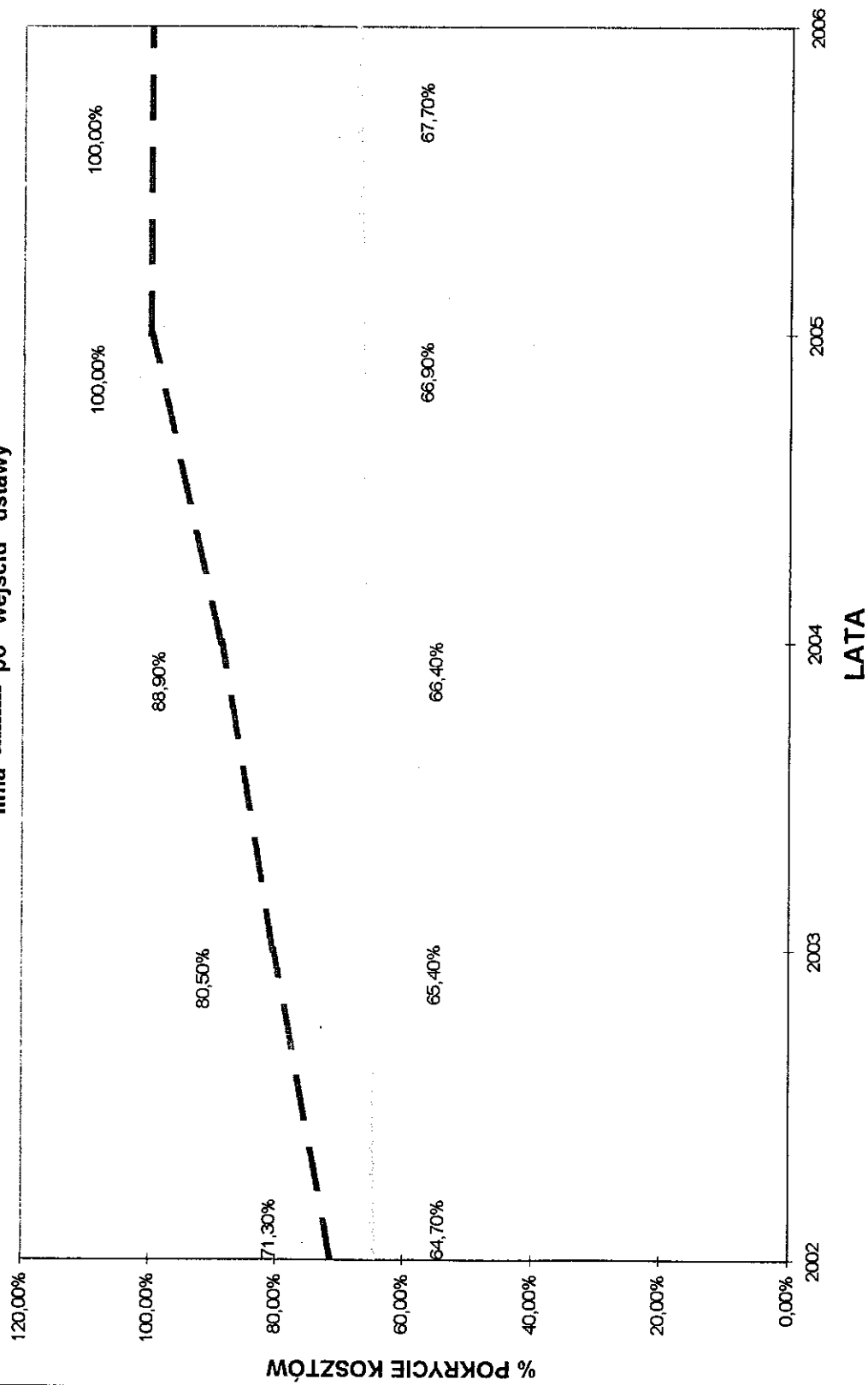
WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZEWIDYW. WYKONANIE W TYS. ZŁ. 2001 R.	PLAN W TYS. ZŁ. 2002 R.	% WZROST	PLAN W TYS. ZŁ. 2003 R.	% WZROST	PLAN W TYS. ZŁ. 2004 R.	% WZROST	PLAN W TYS. ZŁ. 2005 R.	% WZROST	PLAN W TYS. ZŁ. 2006 R.	% WZROST
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
KOSZTY EKSPLOATACJI BUDYNKÓW	1 571 000	1 671 785	6,4	1 750 754	4,7	1 833 676	4,7	1 920 537	4,7	2 011 525	4,7
ZAPOTRZEBOWANIE NA REMONTY	633 000	599 747	-5,2	615 378	2,6	625 495	1,6	640 064	2,3	650 804	1,2
RAZEM:	2 204 000	2 271 532	3,1	2 366 132	4,2	2 459 171	3,9	2 560 601	4,1	2 662 329	4,0
z tego: wspólny mieszkalniowe	601 000	795 000	32,2	985 000	23,9	1 190 000	20,8	1 380 000	15,6	1 555 000	12,7
w tym: lokale własnościowe	109 000	223 370	104,9	277 214	24,1	332 847	20,0	390 090	17,2	451 150	15,6
WPLYWY Z CZYNSZÓW LOKALE	2 204 000	2 271 532	3,1	2 366 132	4,2	2 459 171	3,9	2 560 601	4,1	2 662 329	4,0
MIESZKALNE LOKALE	1 208 000	1 134 552	-6,1	1 147 900	1,2	1 157 075	0,8	1 172 185	1,3	1 182 904	0,9
MIESZKALNE WLASNOŚCIOWE LOKALE	80 000	192 514	140,1	244 908	27,2	299 022	22,1	354 676	18,6	414 071	16,7
UŻYTKOWE LOKALE	887 000	913 610	3,0	941 018	3,0	969 249	3,0	998 326	3,0	1 028 275	3,0
LOKALE UŻYTKOWE WLASNOŚCIOW	29 000	30 856	6,4	32 306	4,7	33 825	4,7	35 414	4,7	37 079	4,7
DOPLATY											
ŚRODKI ZE SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH	600 000	354 000	-41,0	250 000	-29,4	250 000	0,0	250 000	0,0	250 000	0,0

W programie przedkłada się wykres graficzny uwzględniający skutki finansowe wprowadzenia nowej ustawy oraz założenia polityki czynszowej prowadzonej dotychczas przez gminę. W wyniku konsekwentnej realizacji dotychczasowych założeń w 2005r wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w pełni pokryłyby koszty bieżącej eksploatacji i remonty budynków. Znaczne przychody pochodzące z najmu lokali użytkowych przeznaczane byłyby na remonty modernizacyjne i inwestycje.

Natomiast w wyniku wprowadzenia ustawy „o ochronie lokatorów..” moment w którym wpływy za lokale mieszkalne pokryją w całości koszty bieżącego utrzymania budynków przesunie się o ponad 30 lat, a w obecnej sytuacji finansowej gminy wszelkie zakładane modernizacje i inwestycje związane z budynkami komunalnymi stają się niemożliwe do realizacji.

WZROST OPŁAT CZYNSZOWYCH W LATACH 2002-2006
ODZWIERCIEDLAJĄCY PROCENTOWE POKRYCIE KOSZTÓW
UTRZYMANIA BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

linia - - - - - przed wejściem ustawy
linia - - - - - po wejściu ustawy



5. Wysokość wydatków w latach 2002 - 2006 obejmujące koszty bieżącej eksploatacji, remontów i nieruchomościami wspólnymi.

Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawiono w niniejszym programie tak aby wykazać rzeczywiste potrzeby remontowe i niezbędne na to środki oraz realny zakres remontów możliwy do wykonania w ramach środków finansowych z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe oraz opłat współwłaścicieli na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych.

Stąd też w obecnej sytuacji finansowej gminy realizowany będzie jedynie zakres remontów podanych w tabeli 2b, który zapewni przede wszystkim bezpieczeństwo lokatorów.

Źródła finansowania tego zakresu remontów pokazano w tabeli 5b.

W sytuacjach nadzwyczajnych, kiedy uruchomione być muszą dodatkowe środki (nieprzewidziane zdarzenia losowe) Rada Miejska podejmie stosowne uchwały.

Stąd też nie przewiduje się nakładów inwestycyjnych ani nakładów na modernizację budynków.

Gmina będzie natomiast tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez wydzielanie i uzbrajanie terenów pod budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne.

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

1. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków. Prowadzony jest natomiast rejestr lokatorów którzy zgłosili chęć zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny pod względem standardu, powierzchni i opłat. Rejestr ten ułatwia lokatorom wzajemny kontakt w celu dokonania między sobą zamiany mieszkań.
Adresy lokali zgłoszonych do zamiany podane są do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie ich na tablicy ogłoszeń w siedzibie PUKiM Spółka z o.o.
2. Planowaną sprzedaż lokali ujęto w dziale 2 tabela nr 3.