

UCHWAŁA NR VIII/57/2019
RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM
z dnia 29 kwietnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lewin Brzeski na lata 2019-2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r., poz. 506) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2018r. poz. 1234, zm. poz. 756, poz. 1496) Rada Miejska w Lewinie Brzeskim uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lewin Brzeski na lata 2019-2023”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie powierza się Burmistrzowi Lewina Brzeskiego.

§ 3. Traci moc uchwała Nr VII/65/2015 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 26 maja 2015r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lewin Brzeski na lata 2015 – 2019.

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

Przewodniczący Rady

Waldemar Włodek

Załącznik do uchwały Nr VIII/57/2019
Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
z dnia 29 kwietnia 2019 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LEWIN BRZESKI NA
LATA 2019 – 2023**

Spis treści

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Lewin Brzeski w poszczególnych latach.
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków, lokali z podziałem na kolejne lata.
3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2019-2023.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami, budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023.
7. Wysokość kosztów 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 z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lewin Brzeski.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Lewin Brzeski to dokument stanowiący wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy.

Celem Programu jest określenie kierunków działania Gminy Lewin Brzeski w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

- zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach;
- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy Lewin Brzeski;
- poprawy stanu technicznego lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Gmina Lewin Brzeski jest zobowiązana do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają wprost z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2018 poz. 1234 z późn. zm.) tj. do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie wynikającym z przywołanych przepisów, a także do realizacji zadania własnego jakim jest zapewnienie schronienia mieszkańcom gminy.

Istotnym zadaniem wynikającym z wieloletniego programu gospodarowania jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania zasobem. Program ten dotyczy bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań Gminy, którym jest zapewnienie lokale w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Lewin Brzeski w poszczególnych latach.

1.1 Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Lewin Brzeski

Zasoby mieszkaniowe gminy Lewin Brzeski administrowane i zarządzane są od 01.01. 2011r. przez spółkę komunalną ze 100% udziałem Gminy Lewin Brzeski - Zarząd Mienia Komunalnego - Lewin Brzeski Sp. z o.o. z siedzibą w Lewinie Brzeskim przy ul. Konopnickiej 3.

Wymieniona spółka przejęła w sferze administrowania i zarządzania zasobami mieszkaniowymi gminy obowiązki i zadania gminy.

Na dzień 31.12.2018 r. ogółem spółka ZMK – Lewin Brzeski Sp. z o.o. zarządzała 25 budynkami stanowiącymi w 100 % własność gminy, w których znajdują się 87 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 4.425,24 m². Gminne lokale mieszkalne znajdują się również w 108 budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie Gmina posiada swoje udziały. W budynkach tych liczba gminnych lokali mieszkalnych wynosi 189 o łącznej powierzchni 7.716,10 m².

Ilość lokali zasobu mieszkaniowego Gminy Lewin Brzeski w danych miejscowościach przedstawia się w sposób następujący (stan na 31.12.2018r)

miejscowość	ilość lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych	ilość lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot	w tym ilość lokali oddanych w najem socjalny
Lewin Brzeski	54	168	35
Skorogoszcz	16	12	4
Łosiów	0	7	3
Mikolin	9	0	3
Strzelniki	2	0	0
Sarny Małe	1	0	0
Raski	4	0	4
Ptakowice	1	0	0
Przecha	0	2	0

Zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Do obowiązków Gminy należy również wskazywanie pomieszczeń tymczasowych, w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżniania lokalu służącego do zaspokajania potrzeb

mieszkaniowych dłużnika na podstawie wyroku wykonawczego (art. 1046 §4 ustawy kodeks postępowania cywilnego), w przypadkach gdy takiego lokalu nie wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.

W sytuacji, gdy osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnej lokali na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie od gminy, na podstawie art. 417 KC.

Niewykonanie przez gminę ustawowego obowiązku w tym zakresie powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania. W latach 2009-2018 gmina nie odnotowała roszczeń z tego tytułu.

Tabela przedstawia ilość gospodarstw domowych wnioskujących o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy i ilość osób uprawnionych do przydziału lokalu w latach 2009-2018

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ilość gospodarstw domowych wnioskujących o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy:	48	89	86	44	60	62	36	33	26	34
ilość gospodarstw domowych uprawnionych (oczekujących) na wynajem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy:	32	26	17	14	14	8	6	3	3	2
ilość osób uprawnionych do najmu socjalnego, w tym z wyroku sądowego:	6	8	7	11	16	18	17	18	16	16

1.3 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla gminy Lewin Brzeski:

Liczba komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2019-2023 podlegała będzie zmianom. Przede wszystkim nastąpi zmniejszenie obecnego zasobu mieszkaniowego w związku z dalszą sprzedażą lokali na rzecz dotychczasowych najemców na preferencyjnych warunkach określonych uchwałą Rady Miejskiej.

Podkreślić przy tym należy, że z uwagi na sytuację demograficzną oraz sprzedaż znaczącej ilości mieszkań na rzecz najemców w latach poprzednich, dynamika sprzedaży lokali i ich struktura nie będzie podlegała dynamicznym zmianom.

Przewiduje się jednak dalszy wzrost liczby lokali przeznaczonych do najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych oddawanych w najem na czas oznaczony. Pozyskiwanie takich lokali nastąpi w ramach naturalnego ruchu ludności, w drodze przekształcenia lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie lub poprzez najem od innych podmiotów (m.in. spółdzielnie, prywatni właściciele).

Na podstawie zmian w latach 2014-2019 na lata 2019-2023 prognozuje się następującą wielkość zasobu mieszkaniowego gminy:

rok	ilość lokali mieszkalnych	w tym lokale przeznaczone do najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe
2014	293	42
2015	283	43
2016	270	46
2017	260	46
2018	276	49
2019	266	55
2020	261	60
2021	256	63
2022	251	68
2023	246	72

Przeszkodą w sprzedaży lokali komunalnych jest zróżnicowanie obciążeń najemców lokali komunalnych płacących czynsz, wyższe zaliczki eksploatacyjne właścicieli lokali ponoszących rzeczywiste koszty utrzymania lokali oraz zobowiązanych zgodnie z powziętymi uchwałami wspólnot do wpłat na Fundusze Remontowe Wspólnot.

1.4 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Lewin Brzeski

Ogólny zasób mieszkaniowy Gminy Lewin Brzeski tworzą lokale w budynkach będących w 100% własnością gminy (32 %) oraz lokale we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy (68 %).

Gmina w ramach procedury sprzedaży lokali najemcom, dokonuje sukcesywnie szczegółowej inwentaryzacji powierzchni oraz stanu technicznego budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy. Stan techniczny dokumentują sporządzane i uzupełniane książki obiektów budowlanych, prowadzone przez zarządców lokali.

Na terenie Gminy Lewin Brzeski istnieje różnica standardów mieszkaniowych. Ogólny stan techniczny budynku zależy w dużej mierze od roku jego budowy oraz przeprowadzonych prac remontowych. Z przeprowadzanych ocen wynika, że zasób mieszkaniowy Gminy charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji. Ze względu na wiek budynków oraz wieloletnie zaniedbania należytej konserwacji bieżącej, zasoby mieszkaniowe uległy zużyciu i znaczącej degradacji oraz wymagają remontów kapitalnych. Dotyczy to wymiany stropów, napraw dachów, modernizacji sieci ciepłowniczej oraz instalacji co, wymiany grzejników, wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, stolarki okiennej i drzwiowej. Zdecydowana większość budynków wymaga działań termomodernizacyjnych. Powszechną wadą zwłaszcza w budynkach wzniesionych przed 1945r. jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji, remontów i wyburzeń, z wyłączeniem takich działań we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina uczestniczy jako właściciel lokali oraz na mocy powziętych uchwał zobowiązana jest do ich realizacji w ramach tzw „ planów gospodarczych” wspólnot.

W latach 2012-2018 w stopniu istotnym wzrosło zaangażowanie wspólnot mieszkaniowych w remonty budynków i części wspólne nieruchomości, a gmina jako współwłaściciel poprzez środki wydatkowane z Funduszy Remontowych wspólnot w przedsięwzięciach tych uczestniczy w stopniu odzwierciedlającym stosunki właścicielskie poprzez spółkę Zarząd Mienia Komunalnego – Lewin Brzeski Sp. z o.o. Wydatki ponoszone przez gminę z agregowanych przez wspólnoty środki zgromadzone na Funduszach Remontowych, a także angażowanie się Gminy wspólnie z innymi właścicielami lokali w umowy kredytu wzmacnia potencjał ekonomiczny wspólnot.

Stopień wyposażenia mieszkań komunalnych, wchodzących w zasób gminy w podstawowe instalacje i urządzenia wynosi:

- instalacja wodociągowa - 99 %
- kanalizacja - 92 %
- centralne ogrzewanie - 32 %
- w.c. - 96 %
- łazienka - 70 %
- instalacja gazowa - 72 %;

a stan taki zważywszy na dalsze inwestycje wspólnot uznać należy za zadowalający, w odniesieniu do wskazanych mediów, z wyłączeniem instalacji centralnego ogrzewania

1.5 Prognose stanu technicznego komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2019 – 2023

Szczegółowa analiza stanu zasobów mieszkaniowych Gminy Lewin Brzeski wskazuje, że struktura wiekowa oraz stopień zużycia zasobów skutkuje koniecznością poniesienia znacznych nakładów na remonty i polepszenie wyposażenia w media, przy czym co wynika ze sprawozdań zarządców wspólnot wydatki na ww. zadania w ramach planów gospodarczych wspólnot mieszkaniowych znacząco rosną.

rok	ilość mieszkań ogółem	stan techniczny dobry [ilość lokali mieszkalnych]	stan techniczny średni [ilość lokali mieszkalnych]	stan techniczny zły [ilość lokali mieszkalnych]
2014	293	182	65	46
2015	283	172	65	46
2016	270	166	60	44
2017	260	161	55	44
2018	276	159	75	42
2019	266	160	66	40
2020	261	160	61	40

2021	256	155	64	37
2022	251	155	60	36
2023	246	155	56	35

- zły stan - elementy lokalu mieszkalnego wymagają wymiany lub generalnej naprawy
- średni stan – w najbliższym czasie należy dokonać remontu lub wymiany drobnych elementów lokalu mieszkalnego
- dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu lokalu

Z ocen i analiz wynika, że część budynków mieszkalnych wymaga remontu poprzez wymianę istniejących instalacji oraz doposażenia w instalacje, jak również przeprowadzenia remontu kapitalnego.

W związku z aktualnym stanem technicznym budynków istnieje konieczność prowadzenia dalszych działań mających na celu jego dalszą poprawę i zaniechanie dekapitalizacji.

Z uwagi na duży stopień zużycia budynków, biorąc pod uwagę wiek budynku należy, co najmniej:

- 20 mieszkań doposażyć w instalacje,
- w 60 dokonać wymiany instalacji,
- w 40 przeprowadzić remont kapitalny.

W latach 2019-2023 stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących i w miarę możliwości remontów kapitalnych, przy czym bezpośredni wpływ gminy na ich realizację wynikające ze stosunków własnościowych ulegnie dalszemu ograniczeniu.

Głównym założeniem programu jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym oraz uzasadnione potrzebami oraz wymogami technicznymi i postępowaniem inwestowanie.

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

Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby przeprowadzania w zasobie mieszkaniowym gminy regularnych remontów bieżących i kapitalnych oraz jego modernizację. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na swój wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowywania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych i norm.

Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia istotnych dla bezpieczeństwa instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Z uwagi na zmienioną strukturę właścicielską lokali ciężar ww. przedsięwzięć przesunął się w dużej mierze na wspólnoty mieszkaniowe, wyposażone przepisami prawa w samodzielność oraz niezbędne kompetencje. W istocie to wspólnoty mieszkaniowe podejmując uchwały w sprawie planów gospodarczych decydują o zakresie przedsięwzięć remontowych, a rola gminy sprowadza się wyłącznie do pośredniego udziału w podejmowanych decyzjach.

Środki finansowe planowane na remonty winny zapewniać w pełnym zakresie realizację robót mających w szczególności na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali i osób trzecich, a także zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku.

W ramach planu remontów na dany rok niezbędne jest zabezpieczenie znacznych środków finansowych na przygotowanie do zasiedlenia pustostanów. Dotyczą one lokali odzyskanych, najczęściej w wyniku eksmisji, śmierci najemcy lub braku osób, którym zgodnie z przepisami przysługuje lokal po śmierci najemcy. Odzyskane lokale są nierzadko w bardzo złym stanie technicznym i wymagają wykonania dużego zakresu robót.

Przy uwzględnieniu zaległości remontowych spowodowanych brakiem dostatecznych nakładów finansowych w okresie ostatnich kilkudziesięciu lat, w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, wykonane ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznych kontroli budynków, dokonywanych przez inspektora nadzoru oszacowano nakłady odwzorowujące potrzeby remontowe do wykonania.

W zależności od formy własności nieruchomości roczne szacowane nakłady kształtują się następująco:

- a) budynki (w tym lokale) stanowiące własność w 100% gminy:

- remonty – naprawy bieżące i główne – 125 tys. zł
- decyzje, opinie, dokumentacje – 10 tys. zł
- koszt ogółem – 135 tys. zł

b) budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy (w tym lokale gminy):

- remonty lokali gminnych – 300 tys. zł
- remonty w częściach wspólnych* – 200 tys. zł
- koszt ogółem – 500 tys. zł

* kwoty odprowadzane przez gminę jako współwłaściciela w formie zaliczek na fundusze remontowe, pozostające do dyspozycji wspólnot i wydatkowane zgodnie z uchwałami wspólnot.

Potrzeby remontowe w zakresie remontów budynków i lokali powinny być sukcesywnie aktualizowane w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz kontroli budynków, dokonywanych przez służby techniczne.

Zadania gminy w tym zakresie koordynuje spółka Zarząd Mienia Komunalnego Lewin Brzeski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Na podstawie oceny stanu technicznego, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, powinny być sporządzane plany robót – odpowiadające w zasobach, w których Gmina ma ograniczony wpływ na decyzje do „planów gospodarczych”.

Przy prognozowania wydatków na potrzeby remontowe konieczne będzie uwzględnienie środków, które Gmina musi zabezpieczyć na Fundusz Remontowy, wpłacanych na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych, w których posiada swoje udziały. Każda Wspólnota Mieszkaniowa w danym roku podejmuje uchwałę dotyczącą wysokości dokonywanych przez wszystkich właścicieli wpłat na fundusz remontowy. Przyjęcie zakresu remontów tych budynków na dany rok uzależnione jest od decyzji wszystkich właścicieli. Następuje to każdego roku poprzez uchwalenie na zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych przyjętego planu gospodarczego do wykonania w danym roku. Przyjmuje się, że stawki zaliczek na fundusz remontowy będą wzrastały.

W 2015 -2018r. przekazano na konta wspólnot mieszkaniowych - na fundusz remontowy:

rok	kwota [zł]
2015	246.975,45
2016	242.462,22
2017	265.802,54
2018	357.694,92

Wydatki te w całości obciążąły budżet gminy oraz odpowiadały udziałowi gminy we własności lokali.

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo – modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat.

Założenie standardów, jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób gminy Lewin Brzeski:

1) standard budynku:

- instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
- sprawna instalacja odgromowa,
- elementy konstrukcji budynków bez zagrożeń,
- elewacja bez ubytków tynków i okładzin,
- sprawna instalacja elektryczna,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne (badania kontrolne min. raz w roku),
- malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami (min. raz na 10 lat),
- kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odnowienia dachów,
- sprawne zamki i domofony w wejściu głównym,

2) standard lokalu mieszkalnego:

- sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,

- sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,
- sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- sprawne instalacje gazowe i elektryczne oraz wodno-kanalizacyjne
- wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne.

Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji budynków i lokali zasobu sporządzona została na podstawie dokonanych przeglądów, które wykonywane są zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz użytkować go w należytym stanie technicznym.

Protokoły z kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) oraz opinie dotyczące stanu technicznego obiektu stanowią podstawę do sporządzenia zestawień potrzeb remontowych i konserwacyjnych budynków.

Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali komunalnych, z podziałem na kolejne lata w Gminie Lewin Brzeski przedstawia się następująco:

liczba budynków/ stan techniczny w %	Zły	Średni	Dobry
Instalacje gazowe *	0	20	80
Elementy konstrukcji bud.	70	5	25
Instalacje elektryczne	65	25	10
Przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne	55	15	30
Elewacje	50	20	30
Klatki schodowe	40	30	30
Dachy	70	15	15
Stolarka okienna i drzwiowa	60	25	15

* bez przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych

Plan remontów i modernizacji w latach 2019 – 2023 (w szt.) w budynkach i lokalach komunalnych

rodzaj remontów / lata	2019	2020	2021	2022	2023
Roboty dekarские	15	15	15	15	15
Roboty ogólnobudowlane	15	15	15	15	15
Instalacje wodno-kanalizacyjne	10	10	10	10	10
Instalacje gazowe	5	5	5	5	5
Instalacje elektryczne	30	30	40	40	40
Roboty malarskie	3	3	3	3	3
Roboty zduńskie	11	11	11	12	12
Inne roboty	12	12	12	12	12

W zakresie polityki remontowej, Gmina w latach objętych tymże programem, będzie realizowała niżej wyszczególnione kierunki działania:

- utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, nie pogorszonym w stosunku do aktualnego;
- zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej), zużycia wody itp.,
- utrzymania stanu estetycznego budynku,

- zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- możliwie pełnego udziału w przedsięwzięciach remontowych wspólnot mieszkaniowych w których uczestniczy.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2019 – 2023

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lewin Brzeski jest:

- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lewin Brzeski reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r., poz. 2204 z późn. zm.) a zasady sprzedaży ustalone są Uchwałą Nr XXX/238/2012 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 29 28.12.2012r. w sprawie zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

3. Pierwszeństwo nabycia lokali mieszkalnych od gminy Lewin Brzeski mają najemcy, niezalegający z opłatami czynszowymi, zajmujący lokale na podstawie stosunku najmu nawiązanego na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych warunkach ze znaczącą bonifikatą, określoną uchwałą Rady Miejskiej

4. W celu prowadzenia właściwej gospodarki w zakresie prywatyzacji lokali, nadal poszukiwane są rozwiązania mające na celu zwiększenie motywacji wykupu mieszkań znajdujących się w budynkach, w których już powstały Wspólnoty Mieszkaniowe - zwłaszcza tam, gdzie udział Gminy stanowi niewielka liczba lokali a także w budynkach, w których istnieją tzw. małe wspólnoty (do 7 lokali).

5. Gmina Lewin Brzeski zainteresowana jest dalszą sprzedażą mieszkań komunalnych w już istniejących Wspólnotach Mieszkaniowych z większościowym udziałem osób fizycznych. Przy prywatyzacji mieszkań komunalnych Gmina przede wszystkim dążyć będzie do powstawania Wspólnot Mieszkaniowych ze 100% udziałem osób fizycznych.

6. W celu zabezpieczenia niezbędnego zasobu mieszkaniowego gminy pozostającego do dyspozycji gminy, nie będzie dokonywać się sprzedaży lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego.

7. W latach 2009-2018 ilość sprzedanych mieszkań wynosiła:

lata	ilość sprzedanych lokali
2009	280
2010	83
2011	27
2012	17
2013	12
2014	3
2015	7
2016	9
2017	7
2018	5

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata 2019-2023 przedstawia się następująco:

lata	ilość sprzedanych lokali
2019	10
2020	5
2021	5
2022	5
2023	5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

- 1) Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej muszą zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym.

Do 31.12.2008 roku bazowa stawka czynszu wynosiła 2,00 zł/m², od 01.01.2009r. została podniesiona do 3,5 zł/m², sukcesywnie wzrastając i od 01.07.2012r. wynosi 4,70 zł/m².

Po uwzględnieniach czynników obniżających i podwyższających standard lokalu stawki czynszu kształtują się na poziomie od 2,35 zł/m² do 4,70 zł/m² tj. średnio 3,35 zł/m².

Konieczność podwyższania stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkalnego Gminy. Olbrzymie zaległości remontowe i innych elementów eksploatacji stwarzają ogromne zapotrzebowanie na środki finansowe.

Stawkę czynszu za najem lokali komunalnych ustala Burmistrz w drodze zarządzenia w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lewin Brzeski.

- 2) Stawka czynszu za najem 1 m² lokalu mieszkalnego w latach 2019 – 2023 nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej budynku (7,66 zł/m-c).
- 3) Wysokość czynszu obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania/zarządzania, koszty konserwacji, koszty utrzymania zieleni, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energii elektrycznej i ciepłej, opłaty za domofony, anteny zbiorcze, koszty utrzymania technicznego budynku, ubezpieczenie.
- 4) Wzrost stawki czynszu może odbywać się nie częściej niż 2 razy w roku.
- 5) Stawki czynszu będą podwyższane do wartości dopuszczalnej przez wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.
- 6) Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu i pomieszczeń tymczasowych nie może być większa niż 50 % najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych nie będą stosowane czynniki obniżające wartość użytkową lokali.
- 7) Jeżeli Gmina nie dostarczy lokalu osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od Gminy.
- 8) Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu w oparciu o stawkę bazową.
- 9) Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu według następujących kryteriów:
 - a) brak w lokalu łazienki - 10%
 - b) brak w lokalu wc - 10%
 - c) brak w lokalu co - 10%
 - d) brak w lokalu gazu przewodowego - 10%
 - e) brak w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10%
 - f) usytuowanie mieszkania w budynku
 - położenie powyżej IV kondygnacji - 5%
 - ciemna kuchnia - 5%

przy czym obniżenie stawek czynszu nie dotyczy osób bezumownie używających lokali stanowiących własność gminy.

- 10) Wysokość czynszu naliczona według obowiązujących stawek może być najemcy o niskich dochodach na jego wniosek obniżona na czas określony nie dłuższy niż 12 miesięcy maksymalnie do 50%.
- 11) Niskimi dochodami uzasadniającymi zastosowanie obniżek czynszu są dochody, gdzie na jednego członka gospodarstwa domowego przypada, w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie więcej niż:
 - a) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 25% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

- 12) Opłata czynszowa za wynajem lokalu może być obniżona na czas określony, nie dłuższy niż 12 miesięcy, najemcy, który przed zasiedleniem lokalu zadeklarował wykonanie remontu lokalu z zasobu mieszkaniowego, na koszt własny.
- 13) Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcę danego lokalu, przy czym z uwagi na obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa stawki te będą korygowane do wartości wynikających z przepisów.
- 14) Obniżenie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych wiązać się będzie z racjonalizacją zużycia mediów przez ich indywidualnych odbiorców oraz z programem termomodernizacji.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lewin Brzeski oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

- 1) Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym jest zadaniem własnym gminy. Burmistrz Lewina Brzeskiego wykonuje to zadanie przy pomocy jednostek organizacyjnych Urzędu Miejskiego.
- 2) Wydział Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej, i Ochrony Środowiska podejmuje działania i prowadzi sprawy związane z realizacją tego zadania zgodnie z zakresem ujętym w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Lewinie Brzeskim
- 3) We Wspólnotach Mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały (lokale będące własnością Gminy), zarząd nieruchomościami wspólnymi wybierany jest przez ogół właścicieli, poprzez podjęcie stosownych uchwał, a udział Gminy reprezentowany jest przez upoważnionych pracowników Urzędu Miejskiego w Lewinie Brzeskim.
- 4) Zarządzanie budynkami i administrowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lewin Brzeski, powierzone są od 01.01.2011r. spółce komunalnej z 100 % udziałem gminy tj. dla Zarządu Mienia Komunalnego - Lewin Brzeski Sp. z o.o.
- 5) Sprawy związane ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych prowadzi Wydział Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Lewinie Brzeskim zgodnie z zakresem ujętym w Regulaminie Organizacyjnym.

Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy zmierzać będą do:

- 1) skutecznego zabezpieczenia interesów gminy we wspólnotach mieszkaniowych;
- 2) występowania do sądu o wyznaczenie zarządcy przymusowego, w przypadku gdy wspólnota z udziałem gminy nie dokona wyboru zarządu, względnie zarządcy;
- 3) stałego podnoszenia standardu usług wykonywanych przez zarządców na rzecz najemców lokali komunalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 4) występowania pełnomocników do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań mających na celu nabycie przez właścicieli przyległych nieruchomości gruntowych, w przypadku, gdy grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, umożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych;

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 – 2023.

- 1) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:
 - a) dochody z czynszów za lokale mieszkalne – kształtowanie wysokości stawek czynszowych na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobu w ramach obowiązujących przepisów,
 - b) intensyfikacja działań windykacyjnych w stosunku do najemców, którzy posiadają zaległości,
 - c) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - d) środki z budżetu gminy,
 - e) dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki zewnętrzne tj. środki z budżetu państwa, kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne, środki unijne itp.

f) zmiany formuł rozliczania osób bezumownie używających lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

2) Koszty utrzymania i zarządzania zasobem obejmują:

a) wydatki eksploatacyjne (administracji i zarządu):

- wydatki związane z bieżącym administrowaniem i zarządzaniem, wydatki na wyposażenie, utrzymanie biur i zakup materiałów biurowych, wynagrodzenia pracowników i pochodne od wynagrodzeń,
- wydatki na bieżącą obsługę techniczną budynków i lokali (przeglądy techniczne, drobne naprawy, stała konserwacja i przeglądy urządzeń i instalacji, stała konserwacja ogólnobudowlana),
- utrzymanie porządku i czystości w zarządzanych nieruchomościach,
- pozostałe wydatki ponoszone w związku z bieżącą eksploatacją zasobu (ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, ochrona mienia, usługi drukarskie, dezynfekcja, deratyzacja i inne),

b) wydatki na remonty i modernizacje:

- wydatki związane z remontami lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, w tym: remonty bieżące, remonty kapitalne i modernizacje - rozbudowa, nadbudowa i doposażenia w instalacje.

c) wydatki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnych, w których gmina posiada udziały, wynikające z uchwalonych zaliczek:

- udział gminy w wydatkach związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości wspólnych, w tym udział w kosztach utrzymania porządku i czystości przestrzeni publicznej,
- wydatki związane z partycypacją w kosztach remontów nieruchomości wspólnych – zaliczka remontowa na rzecz wspólnot mieszkaniowych,

d) wydatki niezależne od właściciela:

- wydatki na usługi (media) dostarczane do lokali w nieruchomościach będących w 100% własnością gminy i do lokali komunalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (pozycje te są rozliczane i pokrywane przez najemców lokali),

e) pozostałe wydatki (koszty operacyjne – koszty sądowe, regresy, kary i inne)

3) Prognozuje się stawkę czynszu przypadająca na 1 m² lokalu będącego w zasobie mieszkaniowym gminy Lewin Brzeski w latach 2019 – 2023 w następujących wysokościach:

lata	2012-2018	2019	2020	2021	2022	2023
bazaowa stawka czynszu na 1 m ² lokalu mieszkalnego	4,70	5,00	5,15	5,28	5,36	5,52
wzrost stawki czynszu [%]	0,00	6,38	3,00	2,50	1,50	3,00

Zaległości remontowe w zasobie mieszkaniowym gminy wymagają zaangażowania środków finansowych. Zakłada się, że koszty utrzymania zasobu miesięcznie będą kształtowały się od 5,00 zł/m² w 2019r. do 5,52 zł/m² w 2023r. i nie przekroczą 3% wartości odtworzeniowej budynku.

Z uwagi na utrzymującą się tendencję zmniejszania się komunalnego zasobu mieszkaniowego oraz duże potrzeby remontowe w pozostałym zasobie, do prognozy kosztów przyjęto sukcesywny spadek udziału kosztów administracji i zarządu w kosztach ogółem na rzecz kosztów remontów i modernizacji.

Dąży się do takiej zmiany struktury kosztów, w której udział wydatków na remonty i utrzymanie stanu technicznego będzie wzrastał a poczynione nakłady sprzyjały będą inwestycjom w zakresie ich modernizacji oraz racjonalnego zużycia mediów. W efekcie powinno przyczynić się to do zahamowania tempa dekapitalizacji stanu technicznego budynków, i w konsekwencji spowodować obniżenie kosztów utrzymania technicznego.

Ponadto dążąc do racjonalnej polityki czynszowej wydatki na koszty eksploatacji, remontów bieżących, winno się pokrywać wyłącznie z wpływów czynszowych, co zważywszy na brak w kalkulacji czynszu wydatków inwestycyjnych (takich jak wpłaty we wspólnotach na Fundusze Remontowe) jest utrudnione.

Opłaty za lokale stanowią podstawowe źródło utrzymania lokali mieszkalnych, jednak ich wysokość jest niewystarczająca. Z drugiej strony ograniczeniem podwyższania czynszu jest niska zamożność

mieszkańców Gminy Lewin Brzeski. Odejście od czynszu regulowanego i możliwość kształtowania czynszów sprawia, że na właściciela zasobu spada pełna odpowiedzialność nie wywiązywania się z ustawowych obowiązków w zakresie bieżącego utrzymania i remontowania budynków. Ważnym elementem wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ciążącym na gminie jest obowiązek uchwalania wieloletniego planu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, gdzie należy m.in. określić zakres potrzeb remontowych wraz ze źródłem finansowania. Utrzymanie czynszów na niewystarczającym niskim poziomie oznaczać będzie konieczność wygospodarowania z budżetu gminy dużych kwot na realizację powyższych celów.

7. Wysokość kosztów 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 z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy powinny być bilansowane wpływami z czynszów. Niedobór środków na ten cel musi być finansowany z innych źródeł, w tym środków z kredytów zaciąganych przez wspólnoty.

Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego, wymagają dużych nakładów finansowych.

Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1) Koszty eksploatacji

- a) koszty utrzymania w należytym stanie porządkowo – sanitarnym budynków oraz ich otoczenia,
- b) koszty utrzymania terenów zielonych stanowiących własność gminy,
- c) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- d) koszty wymagane przepisami prawa przeglądów technicznych,

2) Koszty technicznego utrzymania zasobów

- a) koszty remontów bieżących,
- b) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- c) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku zdarzeń losowych.

3) Koszty wynagrodzenia zarządcy.

4) Zaliczki na fundusz remontowy, pozostający zgodnie z ustawą o własności lokali do dyspozycji właścicieli lokali.

- a) koszty inwestycji, remontów kapitalnych, modernizacji, rozbiórek,

W 2018r. poniesiono następujące koszty związane z utrzymaniem gminnych zasobów mieszkaniowych:

- a) koszty bieżącej eksploatacji – 324.189,43 zł
- b) remonty lokali i budynków komunalnych – 168.060,00 zł
- c) zarząd nieruchomościami wspólnymi – 78.630,49 zł
- d) koszty utrzymania części wspólnych – 73.476,60 zł

W kolejnych latach planuje się ponoszenie następujących kosztów z podziałem na:

koszty w tys. zł	2019	2020	2021	2022	2023
bieżąca eksploatacja	330	330	320	315	310
remonty budynków komunalnych	150	150	140	120	120
zarząd nieruchomościami wspólnymi	82	82	81	80	80
utrzymanie części wspólnych	75	75	76	76	78

8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lewin Brzeski.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina będzie podejmować działania zmierzające do:

- 1) racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy poprzez jego dokładne inwentaryzowanie. Istotnym elementem inwentaryzacji jest rozpoznanie stanu technicznego i zakresu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia oraz informacja o podstawie prawnej do zajmowania lokalu przez najemcę;
- 2) sprawniejszego pozyskiwania i przepływu informacji dotyczącej budynków poprzez stworzenie jednolitej bazy danych dot. lokali, wspólnej dla wydziału właściwego do spraw mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami i dla Zarządu Mienia Komunalnego –Lewin Brzeski Sp. z o.o. wraz z systemem umożliwiającym bieżące jej aktualizowanie;
- 3) sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego, na maksymalnie korzystnych warunkach oraz znajdujących się z budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 4) wykonywania remontów starej substancji mieszkaniowej, m.in poprzez zaangażowanie w plany gospodarcze wspólnot z udziałem gminy;
- 5) inicjowaniu i ułatwieniu zamian lokali, które będą miały na celu ułatwienie dokonywania dobrowolnej zamiany mieszkań oraz poprawę jakości mieszkań wśród mieszkańców Gminy;
- 6) zapewnienia odpowiedniej ilości lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych;
- 7) pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu poprzez:
 - nabywanie budynków i ich adaptację na cele mieszkalne,
 - przeznaczenie terenów gminy pod budownictwo mieszkaniowe,
 - wprowadzenie Partnerstwa Publiczno Prywatnego w celu realizacji budownictwa mieszkaniowego, racjonalizację sposobu zagospodarowania zasobów mieszkaniowych, w tym lokali pochodzących z odzysku;
- 8) stworzenia warunków do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego;
- 9) pozyskania pozabudżetowych środków finansowych na remonty zasobu mieszkaniowego i inwestycje;
- 10) utworzenia obiegu zamkniętego finansowania zasobu mieszkaniowego - wpływy z czynszów pokrywają wszystkie koszty funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej;
- 11) obniżenia kosztów zarządzania poprzez sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z niewielkim udziałem gminy. W razie odmowy wykupu Gmina ma prawo zaproponować lokal zamienny dla najemcy;
- 12) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności;
- 13) konsekwentne realizowanie wyroków sądowych;
- 14) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach;