DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 2 grudnia 2016 r.

Poz. 2555

Elektronicznie podpisany przez:
TERESA MATCZYŃSKA; OPOLSKI URZĄD WOJEW
Data: 2016-12-02 14:46:40

UCHWAŁA NR XX/163/2016
RADY MIEJSKIEJ W DOBRODZIENIU

z dnia 28 listopada 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dobrodzień na lata 2017-2021 oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) – Rada Miejska w Dobrodzieniu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2021, w brzmieniu ustalonym w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w brzmieniu ustalonym w załączniku nr 2 do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrodzienia.

§ 4. Tracą moc:

1) uchwała nr X/93/2011 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 28 października 2011 r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2012-2016 oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

2) uchwała nr XI/111/2011 z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie zmiany uchwały nr X/93/2011 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 28 października 2011 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2012-2016 oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Damian Karpinski

Załącznik nr 1
do uchwały nr XX/163/2016
Rady Miejskiej w Dobrodzieniu
z dnia 28 listopada 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrodzień na lata 2017 – 2021

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 stanowi, że rada gminy uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Mieszkaniowy zasób Gminy Dobrodzień stanowią lokale, które są własnością Gminy tj.

1) lokale mieszkalne w budynkach gminnych;

2) lokale mieszkalne w budynkach będących w administrowaniu i zarządzie gminy;

3) lokale mieszkalne niesprzedane w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Program niniejszy obejmuje gospodarowanie wymienionymi wyżej lokalami mieszkalnymi w zakresie ustalonym w art. 21 cytowanej wyżej ustawy.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne, socjalne i użytkowe.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje komunalne lokale mieszkalne, będące własnością Gminy Dobrodzień, oraz będące administrowaniu. Zasób nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 30.06.2016r, wynosi: lokali mieszkalnych 361, użytkowych 29, socjalnych 13.

Strukturę lokali według stanu na dzień 30.06.2016 r. obrazują tabele: 1) i 2).

Tabela nr 1

Lp.	Adresat	Ilość mieszkań	Powierz. użytkowa cała	Ilość izb	Ilość lokali użytkowych	Pow. lokalu użytkowego
1	2	3	4	5	6	7
1.	Pludry, Os. Robotnicze 1	4	222,77	12	-	-
2.	Pludry, Os. Robotnicze 2	6	417,52	22	-	-
3.	Pludry, Os. Robotnicze 5	6	267,34	16	-	-
4.	Pludry, Os. Robotnicze 7	6	376,58	23	1	12,38
5.	Pludry, Os. Robotnicze 18	18	1.144,35	75	-	-
6.	Pludry, Os. Robotnicze 19	17	1069,36	72	-	-
7.	Pludry, Os. Robotnicze 20	18	1.144,35	75	-	-
8.	Pludry, ul. Leśna 2a	12	586,55	52	-	-
9.	Pludry, ul. Brzozowa 2	4	273,34	14	1	24,50
10.	Bzinica Stara, ul. Główna 29	3	97,69	5	-	-
11.	Bzinica Nowa, ul. Szkolna 9	6	364,17	19	-	-
12.	Pietraszów, ul. Figla 17	6	270,40	12	-	-
13.	Szemrowice, ul. Wiejska 4	2	149,22	8	-	-
14.	Makowczyce, ul. Główna 1	7	180,40	9	-	-
15.	Myślina, ul. Kolejowa 2	1	76,6	4	1	22,32
16.	Myślina, Przejazdowa 2	1	84,56	5	1	40
17.	Turza, ul. Kolejowa 25	2	82,1	3	-	-
18.	Błachów, ul. Opolska 25	14	718,00	41	-	-
19.	Ligota Dobrodzieńska ul. Woj. Polskiego 70	8	339,51	15	-	-
20.	Rzędowice ul. Dobrodzieńska 1	3	147,97	7	-	-
21.	Rzędowice, ul. Dobrodzieńska 3	4	182,81	9		
22.	Rzędowice, ul. Dobrodzieńska 8	1	112,57	5		
23.	Dobrodzień, ul. Solna 1 + WSPÓLNOTA	8	351,11	15	-	-

24.	Dobrodzień, ul. Pl. Wolności 8 + WSPÓLNOTA	4	171,55	8	-	-
25.	Dobrodzień, ul. Ks. Gładysza 11	7	410,21	24	-	-
26.	Dobrodzień, ul. Ks. Gładysza 14	5	223,96	13	-	-
27.	Dobrodzień, ul. Opolska 21	6	288,92	17	-	-
28.	Dobrodzień, ul. Pl. Wolności 2	3	183,68	11	2	177,77
29.	Dobrodzień, ul. Pl. Wolności 7	1	112,17	3	3	112,83
30.	Dobrodzień, ul. Pl. Wolności 12	4	176,57	6	-	-
31.	Dobrodzień, Pl. Wolności 20	3	224,51	10	3	98,02
32.	Dobrodzień, ul. Szemrowicka 1	14	545,48	42	-	-
33.	Dobrodzień, ul. Lubliniecka 17	11	567,08	33	1	70,55
34.	Dobrodzień, ul. Rzędowicka 1a	1	94,74	6	-	-
35.	Dobrodzień, ul. Lubliniecka 10	6	386,89	22	2	60,90
36.	Dobrodzień, ul. Lubliniecka 51	5	228,79	13	-	-
37.	Dobrodzień, ul. Lubliniecka 57	6	371,68	23	-	-
38.	Dobrodzień, ul. Lubliniecka 72	3	189,19	9	-	-
39.	Dobrodzień, ul. Lubliniecka 73	5	231,39	14	-	-
40.	Dobrodzień, ul. Oleska 18	4	254,85	12	-	-
41.	Dobrodzień, ul. Oleska 15	3	181,62	11	2	85,07
42.	Dobrodzień, ul. Reymonta 8	6	369,87	27	-	-
43.	Dobrodzień, ul. E. Stein 1	2	106,86	11	-	-
44.	Dobrodzień, ul. Chłopska 2	8	344,26	25	-	-
45.	Dobrodzień, ul. Piastowska 4	2	88,17	4	1	77,69
46.	Dobrodzień, ul. Piastowska 6	3	177,21	9	1	52,90
47.	Dobrodzień, ul. Piastowska 25	2	102,27	6	-	-
48.	Dobrodzień, ul. Piastowska 25a	1	58,46	3	Biurowiec ZGKiM	
49.	Dobrodzień, ul. Piastowska 39b 1- lokal wł.	5	328,91	18	-	-
50.	Dobrodzień, ul. Piastowska 39c	8	400,31	22		
51.	Dobrodzień, ul. Piastowska 70 3 lokale wł.	15	686,08	60	-	-
52.	Dobrodzień, Plac Wolności 22	15	601,20	42	2	178,42
53.	Dobrodzień, Plac Wolności 23	18	684,33	46	3	511,68
54	Dobrodzień, ul. Oleska 1a	28	1.171,92	78	-	-
55.	Dobrodzień, ul. Moniuszki 2 Ośrodek Zdrowia	-	-	-	5	454,29
	OGÓŁEM	361	18.622,40	1.146	29	1.979,29

Tabela nr 2 - wykaz lokali socjalnych: Stan na dzień 30.06.2016 r.

Lp.	Adres	Metraż	Uwagi
1.	Makowczyce ul. Główna 1	14,59	wieś
2.	Makowczyce ul. Główna 1	26,85	wieś
3.	Makowczyce ul. Główna 1	14,31	wieś
4.	Makowczyce ul. Główna 1	31,29	wieś
5.	Makowczyce ul. Główna 1	15,75	wieś
6.	Makowczyce ul. Główna 1	24,17	wieś
7.	Pietraszów, ul. Figla 17	17,78	wieś
8.	Pietraszów, ul. Figla 17	16,48	wieś
9.	Pietraszów, ul. Figla 17	41,75	wieś
10.	Pludry, Os. Robotnicze 5	12,26	wieś
11.	Bzinica Stara ul. Główna 29	21,81	wieś
12.	Bzinica Stara ul. Główna 29	26,00	wieś
13.	Dobrodzień, Plac Wolności 12	12,94	miasto
14.	Dobrodzień ul. Szemrowicka 1/2	24,76	miasto
14.	Ligota Dobrodzieńska ul. Wojska Polskiego 70	18,16	wieś
15.	Ligota Dobrodzieńska ul. Wojska Polskiego 70	13,65	wieś
16.	Ligota Dobrodzieńska ul. Wojska Polskiego 70	17,52	wieś
17.	Ligota Dobrodzieńska ul. Wojska Polskiego 70	25,55	wieś
	OGÓŁEM	375,62	

3. Stan techniczny oraz wyposażenie techniczne w budynkach mieszkalnych na dzień 30.06.2016 r. przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierz. użytkowa	Rok budowy	System ogrzew.	Instal. wod - kan	Stan techniczny	UWAGI
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Pludry, Os. Robotnicze 1	4	222,77	1945	Piece	Jest	średni	
2.	Pludry, Os. Robotnicze 2	6	417,52	1945	Piece	Jest	średni	
3.	Pludry, Os. Robotnicze 5	6	267,34	1945	Piece	Jest	średni	
4.	Pludry, Os. Robotnicze 17	6	376,58	1987	c.o.	Jest	średni	
5.	Pludry, Os. Robotnicze 18	18	1.144,35	1989	c.o.	Jest	średni	
6.	Pludry, Os. Robotnicze 19	17	1069,36	1987	c.o.	Jest	średni	
7.	Pludry, Os. Robotnicze 20	18	1.144,35	1987	c.o.	Jest	średni	
8.	Pludry ul. Leśna 2a	12	586,55	1978	c.o.	Jest	średni	
9.	Pludry ul. Brzozowa 2	4	273,34	1930	Piece	Jest	średni	
10.	Bzinica Stara ul. Główna 29	3	97,69	1895	Piece	Jest	średni	
11.	Bzinica Nowa ul. Szkolna 9	6	364,17		c.o.	Jest	średni	
12.	Pietraszów ul. Figla 17	6	270,40	1910	Piecowe	Jest	średni	
13	Szemrowice ul. Wiejska 4	2	149,22	1949	c.o.	Jest	średni	
14.	Makowczyce ul. Główna 1	7	180,40	1935	Piecowe	Wodna	zły	
15.	Myślina ul. Kolejowa 2	1	76,6		Piecowe	Jest	zły	
16.	Myślina Przejazdowa 2	1	84,56	1930	Piecowe	Jest	średni	
17.	Turza, ul. Kolejowa 25	2	82,1		c.o.	Jest	średni	
18.	Błachów ul. Opolska 25	14	718,00	1935	Piecowe	Jest	średni	
19.	Ligota Dobrodzieńska ul. Wojska Polskiego 70	8	339,51		c.o.	Jest	średni	
20.	Rzędowice ul. Dobrodzieńska 1	3	147,97	1930	Piecowe	Jest	średni	
21.	Rzędowice ul. Dobrodzieńska 3	4	182,81	1930	piecowe	Jest	średni	
22.	Rzędowice ul. Dobrodzieńska 8	1	112,57		c.o. w zakresie lokatora	Jest	średni	
23.	Dobrodzień ul. Solna 1 + WSPÓLNOTA–	8	351,11	1964	Piecowe	Jest	dobry	Budynek wspólnotowy

24.	Dobrodzień Pl. Wolności 8 + WSPÓLNOTA	4	171,55	1964	Piecowe	Jest	dobry	Budynek wspólnotowy
25.	Dobrodzień ul. Ks. Gładysza 11	7	410,21	1902	Piecowe	Jest	dobry	
26.	Dobrodzień ul. Ks. Gładysza14	5	223,96	1926	Piecowe	Jest	dobry	
27.	Dobrodzień ul. Opolska 21	6	288,92	1880	Piecowe	Jest	dobry	
28.	Dobrodzień Pl. Wolności 2	3	183,68	1880	c.o.	Jest	dobry	
29.	Dobrodzień Pl. Wolności 7	1	112,17	1880	Piecowe	Jest	dobry	
30.	Dobrodzień ul. Pl. Wolności 12	4	176,57	1880	Piecowe	Jest	dobry	
31.	Dobrodzień Pl. Wolności 20	3	224,51	1840	Piecowe	Jest	dobry	
32.	Dobrodzień ul. Szemrowicka 1	14	545,48	1925	Piecowe	Jest	dobry	
33.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 17	11	567,08	1925 1971	Piecowe	Jest	dobry	
34.	Dobrodzień ul. Rzędowicka 1a	1	94,74	1926	c.o. w zakresie lokatora	Jest	dobry	
35	Dobrodzień ul. Lubliniecka 10	6	386,89	1910	Piecowe	Jest	dobry	
36.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 51	5	228,79	1910	Piecowe	Jest	dobry	
37.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 57	6	371,68	1890	Piecowe	Jest	dobry	
38.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 72	3	189,19	1880	Piecowe	Jest	dobry	
39.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 73	5	231,39	1925	Piecowe	Jest	dobry	
40.	Dobrodzień ul. Oleska 18	4	254,85	1920	Piecowe	Jest	dobry	
41.	Dobrodzień ul. Oleska 15	3	181,62		c.o.	Jest	dobry	
42.	Dobrodzień ul. Reymonta 8	6	369,87	1971	c.o.	Jest	dobry	
43.	Dobrodzień ul. E. Stein 1	2	106,86	1930	Piecowe	Jest	dobry	
44.	Dobrodzień ul. Chłopska 2	8	344,26	1973	Piecowe	jest	dobry	
45.	Dobrodzień ul. Piastowska 4	2	88,17	1912	c.o.	Jest	dobry	
46.	Dobrodzień ul. Piastowska 6	3	177,21		c.o.	Jest	dobry	
47.	Dobrodzień ul. Piastowska 25	2	102,27	1915	Piecowe	Jest	dobry	
48.	Dobrodzień ul. Piastowska 25a	1	58,46	1978	c.o.	Jest	dobry	
49.	Dobrodzień ul. Piastowska 39a 1- lokal wł.	5	328,91	1930	Piecowe	Jest	dobry	
50.	Dobrodzień ul. Piastowska 39c	8	400,31	1930	Piecowe	Jest	dobry	
51.	Dobrodzień ul. Piastowska 70 3 lokal wł.	15	686,08	1951	c.o.	Jest	dobry	

52.	Dobrodzień Pl. Wolności 22	15	601,20	1959`	c.o.	Jest	dobry	
53.	Dobrodzień Pl. Wolności 23	18	684,33	1959	c.o.	Jest	dobry	
54.	Dobrodzień ul. Oleska 1a 1 lokal wł.	28	1.171,92	1959	c.o.	Jest	dobry	
55.	Dobrodzień ul. Moniuszki 2 Ośrodek Zdrowia	-	-		c.o.	Jest	dobry	
	OGÓŁEM	361	18.622,40					

Skala ocen:

Bardzo dobry - budynek obecnie nie wymaga żadnych remontów.

Dobry - budynek wymaga bieżących remontów.

Średni - budynek wymaga bieżących remontów i modernizacji.

Zły - wymaga kapitalnego remontu, do rozbiórki.

6. Strukturę wiekową budynków przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	**do 1900 roku**	**lata 1901-1945**	**lata 1946-1970**	**powyżej 1970**
1	2	3	4	6
1.	ul. Główna 29 Bzinica Stara	ul. Brzozowa 2 Pludry	Os. Robotnicze 1 Pludry	Os. Robotnicze 17 Pludry
2.	ul. Opolska 21 Dobrodzień	ul. Figla 17 Pietraszów	Os. Robotnicze2 Pludry	Os. Robotnicze 18 Pludry
3.	Pl. Wolności 2 Dobrodzień	ul. Lipowa 7 Warłów	Os. Robotnicze 5 Pludry	Os. Robotnicze 19 Pludry
4.	Pl. Wolności 7 Dobrodzień	ul. Główna 1 Makowczyce	ul. Wiejska 4 Szemrowice	Os. Robotnicze 20 Pludry
5.	Pl. Wolności 12 Dobrodzień	ul. Opolska 25 Błachów	ul. Kolejowa 2 Myślina	ul. Leśna 2a Pludry
6.	Pl. Wolności 20 Dobrodzień	ul. Wojska Polskiego 70 Ligota Dobrodzieńska	-	ul. Szkolna 9 Bzinica Nowa
7.	ul. Lubliniecka 57 Dobrodzień	ul. Dobrodzieńska 1 Rzędowice	ul. Kolejowa 25 Turza	ul. Lubliniecka 17 Dobrodzień
8.	ul. Lubliniecka 72 Dobrodzień	ul. Dobrodzieńska 3 Rzędowice	ul. Piastowska 70 Dobrodzień	ul. Oleska 15 Dobrodzień
9.		ul. Dobrodzieńska 8 Rzędowice	ul. Plac Wolności 22 Dobrodzień	ul. Reymonta 8 Dobrodzień
10.		ul. Ks. Gładysza 11 Dobrodzień	ul. Plac Wolności 23 Dobrodzień	ul. Chłopska 2 Dobrodzień
11.		ul. Ks. Gładysza 14 Dobrodzień	ul. Oleska 1A Dobrodzień	ul. Piastowska 25 Dobrodzień
12.		ul. Szemrowicka 1 Dobrodzień	ul. Solna 1 Dobrodzień (wspólnotowy)	
13.		ul. Lubliniecka 17 Dobrodzień	Plac Wolności 8 Dobrodzień (wspólnotowy)	
14.		ul. Rzędowicka 1A Dobrodzień		
15.		ul. Lubliniecka 10 Dobrodzień		
16.		ul. Lubliniecka 51 Dobrodzień		
17.		ul. Lubliniecka 73 Dobrodzień		

18.		ul. Oleska 18 Dobrodzień		
19.		ul. E. Stein 1 Dobrodzień		
20.		ul. Piastowska 4 Dobrodzień		
21.		ul. Piastowska 6 Dobrodzień		
22.		ul. Piastowska 25 Dobrodzień		
23.		ul. Piastowska 39a Dobrodzień		
24.		ul. Piastowska 39c Dobrodzień		
25.		ul. Przejazdowa 2 Myślina		

7. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2017	57	372	13
2018	52	337	14
2019	48	259	14
2020	46	237	15
2021	44	215	16

8. Prognoza stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny			Ilość lokali socjalnych	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły		dobry	średni	zły
2017	372	-	369	3	13	-	13	-
2018	337	-	337	-	14	-	14	-
2019	259	-	259	-	14	-	14	-
2020	237	-	237	-	15	-	15	-
2021	215	-	208	7	16	-	16	-

9. Przewiduje się, że na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego będą miały wpływ:

1) na jego zmniejszanie się - sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom;

2) na jego zwiększenie się:

a) ewentualne przejęcia przez gminę budynków od innych jednostek,

b) adaptacja pomieszczeń na lokale socjalne.

Rozdział 2
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

1. Podstawą określenia potrzeb remontowych i modernizacji stanowić będą okresowe przeglądy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, przeglądy kominiarskie jak również bieżące zgłoszenia lokatorów.

2. Zadaniem priorytetowym będą remonty, które wynikają bezpośrednio z wymogów zagrożenia życia i bezpieczeństwa najemców.

3. W celu należytego utrzymania stanu technicznego posiadanego zasobu, określa się następujące działania remontowe, wynikające z analizy potrzeb:

a) przeglądy techniczne określone wymogami prawa budowlanego,

b) okresowe czyszczenia przewodów kominowych i wentylacyjnych a w razie konieczności ich remonty i przebudowa,

c) remonty pokryć dachowych,

d) osuszanie i odwadnianie budynków,

e) remonty stolarki drzwiowej i okiennej i ewentualna ich wymiana w szczególnie uzasadnionych przypadkach,

f) w uzasadnionych przypadkach wymiana instalacji elektrycznej,

g) generalne remonty mieszkań odzyskanych w wyniku eksmisji lokatorów często zdewastowanych.

4. Zestawienie potrzeb remontowych oraz modernizacyjnych na lata 2017-2021, w budynkach komunalnych zawiera poniższa tabela nr 1.

Tabela nr 1 (w zł)

Rodzaj remontów i planowane nakłady	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Roboty blacharsko-dekarskie	200.000,00	206.000,00	212.180,00	218.545,00	225.102,00
Instalacje elektryczne, wod-kan, grzewcze	70.000,00	72.100,00	74.263,00	76.491,00	78.786,00
Naprawa/wymiana stolarki drzwiowej i okiennej	72.622,00	74.801,00	77.045,00	79.356,00	81.737,00
Roboty ogólnobudowlane	305.000,00	314.150,00	323.575,00	333.282,00	343.280,00
Roboty malarskie wew. oraz zewnętrzne.	104.000,00	107.120,00	110.334,00	113.644,00	117.053,00
Inne prace i roboty wynikające z administrowania budynkami	150.000,00	154.500,00	159.135,00	163.909,00	168.826,00
Razem:	901.622,00	928.671,00	956.532,00	985.227,00	1.014.784,00

Rozdział 3
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2017-2021

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych na terenie miasta i gminy realizowana jest w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Dobrodzieniu: nr XVI/114/2008 z dnia 28 kwietnia 2008 r z późn. zm., w sprawie ustalenia zasad dotyczących nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Dobrodzień na okres dłuższy niż trzy lata.

2. W latach 2012-2016 liczba sprzedanych lokali mieszkalnych na rzecz najemców to 19 lokali mieszkalnych. Sprzedaż nastąpiła w miejscowościach: Dobrodzień, Pludry, Turza.

3. Zasadniczym celem jest sprzedaż lokali gminnych w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych.

4. Na kolejny okres tj 2017 – 2021 przewiduje się do sprzedaży lokale mieszkalne stanowiące w całości własność Gminy Dobrodzień, i tak:

Lokalizacja lokali do sprzedaży	**Ilość lokali**	**Powierzchnia**	**Planowany rok sprzedaży**
Pludry - Osiedle Robotnicze 17	6	376,58	2017-2019
Pludry - Osiedle Robotnicze 18	18	1.144,35	2017-2019
Pludry - Osiedle Robotnicze 19	17	1.369,36	2017-2019
Pludry - Osiedle Robotnicze 20	18	1.144,35	2017-2019
Pludry - ul. Leśna 2a	12	586,55	2017-2019
Pludry - ul. Brzozowa 2	4	273,34	2017
Turza - ul. Kolejowa 25 (Dom Nauczyciela)	2	82,04	2017
Dobrodzień ul. Solna 1	11	470,27	2017-2020
Dobrodzień Pl. Wolności 8	5	191,14	2017-2020
Dobrodzień Pl. Wolności 2	3	183,68	2017-2020
Dobrodzień ul. Oleska 18	4	254,85	2017-2020
Dobrodzień ul. Chłopska 2	8	343,96	2017-2020
Dobrodzień ul. Piastowska 70	14	649,59	2017-2020
Rzędowice ul. Dobrodzieńska 1 (w zarządzie i administrowaniu)	3	143,29	2017-2020
Rzędowice ul. Dobrodzieńska 3 (w zarządzie i administrowaniu)	2	144,99	2017-2020
Dobrodzień ul. Piastowska 5 (w administrowaniu)	2	116,00	2017-2020
Suma:	129	3.816,28	

5. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają mieszkania w budynkach, które przeznaczone są do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych, służby zdrowia oraz lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 4
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Założeniem polityki czynszowej Gminy jest zmierzanie do ukształtowania stawki czynszowej w latach 2017 – 2021, która zapewniłaby samowystarczalność finansową, na potrzeby remontowo-naprawcze posiadanego zasobu mieszkaniowego. Podstawą naliczenia opłat czynszowych jest stawka bazowa, która w roku 2016 wynosi 3,36 zł. Stawka ta jest niższa od 3% wartości odtworzeniowej, która wynosi 8,68 zł/m^2, (wartość odtworzeniowa wyliczona została w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego – 3,473 x 3% : 12 m-cy = 8,68 zł/m^2).

2. Stawki czynszu za 1m^2 powierzchni użytkowej określa w Zarządzeniu Burmistrz Dobrodzienia, uwzględniając czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują między innymi wyposażenie budynku oraz lokalu w urządzenia techniczne.

3. Burmistrz Dobrodzienia podwyższać będzie czynsz nie częściej niż raz na 12 miesięcy. Przyjmuje się, iż każdego roku stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne ulegać będzie podwyższeniu nie więcej niż o 5% stawki za 1m^2 powierzchni, stawki obowiązującej w roku poprzedzającym.

2017 rok	3,36
2018 rok	3,53
2019 rok	3,71
2020 rok	3,90
2021 rok	4,10

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu. Zarządzenia Burmistrza ustalające podwyższone stawki czynszu, podaje się do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, ZGKiM oraz w miejscach publicznych, na co najmniej 30 dni przed dniem ich wprowadzenia.

4. Przyjęto następujące wielkości zmniejszenia stawki bazowej czynszu, przyjmując za standard lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, elektryczną, wodno-kanalizacyjną, łazienkę i wc

a) za brak c. o. 10%,

b) za brak łazienki 5%,

c) za brak ubikacji 5%,

d) za brak wody 10%,

e) za mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki 2%,

f) za mieszkanie na poddaszu 1%.

Suma obniżek stawek czynszu wynikającego z w/w czynników nie może przekroczyć 30% stawki bazowej. Czynsz liczony będzie według wzoru: - stawka bazowa x powierzchnię użytkową x standard – pomniejszony o czynniki obniżające lub 100% w przypadku mieszkań pełnowartościowych.

5. Lokale socjalne mają określoną stawkę standardu, tj. 50% wartości najniższej stawki bazowej na ternie gminy, w związku z tym czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą stawki czynszu za te lokale.

Analiza wpływów czynszowych prognozowanych na lata 2017-2021 (w zł)

a) lokale mieszkalne:

Lp.	Lokalizacja	2017	2018	2019	2020	2021
1	Miasto Dobrodzień	360.000,00	378.000,00	396.900,00	416.745,00	437.582,00
2	Pludry	330.000,00	346.500,00	363.825,00	382.016,00	401.117,00
3	Pozostałe	10.000,00	10.500,00	11.025,00	11.576,00	12.155,00
	Razem	700.000,00	735.000,00	771.750,00	810.337,00	850.854,00

b) lokale użytkowe, garaże i tablice reklamowe:

Lp.	Lokalizacja	2017	2018	2019	2020	2021
1	Lokale użytkowe + tablice reklamowe	404.000,00	404.000,00	404.000,00	404.000,00	404.000,00

2	Garaże	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00
	Ogółem	411.000,00	411.000,00	411.000,00	411.000,00	411.000,00

Rozdział 5
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

1. Administrowanie, eksploatacje, prowadzenie remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacja komunalnych zasobów mieszkaniowych powierzone zostało Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Dobrodzieniu zgodnie z uchwałą nr XLI/330/2010 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 19 października 2010 r. zakładowi budżetowemu Gminy.

2. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

a) czynszów za lokale mieszkalne,

b) czynszów za lokale użytkowe,

c) dotacje z budżetu Gminy,

d) czynsze za garaże i tablice reklamowe,

e) własne środki zakładu.

2. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:

a) bieżąca eksploatacja lokali i budynków,

b) remonty i modernizacje budynków,

c) remonty lokali mieszkalnych oraz zaliczki na fundusz remontowy- wspólnych nieruchomości.

Rozdział 7
Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów

1. Planuje się ponoszenie następujących kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego: (w zł)

RODZAJ KOSZTÓW	2017	2018	2019	2020	2021
1. Usługi własne: - koszty bieżącej eksploatacji lokali - zaliczki na fundusz remontowy - koszty modernizacji lokali - przeglądy, opinie techniczne - inne wydatki własne ponoszone w związku z administracją budynkami komunalnymi	174.000,00	179.220,00	184.597,00	190.135,00	195.839,00
Usługi obce i inne - roboty zlecone (ocieplenia ścian, remont pieców kaflowych, remonty dachów, wynajem zwyżki do prac wysokościowych itp.)	727.622,00	749.451,00	771.934,00	795.092,00	818.945,00
Razem	901.622,00	928.671,00	956.532,00	985.227,00	1.014.784,00

Rozdział 8
Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy zmierzać do:

a) efektywnego gospodarowania istniejącym zasobem komunalnym,

b) poprawy stanu technicznego lokali i budynków,

c) bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat, współpraca z firmą windykacyjną,

d) prowadzenie akcji informacyjnej o instytucji dodatków mieszkaniowych,

e) angażowanie lokatorów do wspólnych prac porządkowych na poszczególnych budynkach.

2. Zintensyfikowanie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, szczególnie tych w istniejących już wspólnotach mieszkaniowych.

3. Sprzedaż mieszkań w drodze przetargowej. W przypadku braku zainteresowania- sprzedaż tych lokali na maksymalnie korzystnych warunkach.

Załącznik nr 2
do uchwały nr XX/163/2016
Rady Miejskiej w Dobrodzieniu
z dnia 28 listopada 2016 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU GMINY DOBRODZIEŃ

§ 1.1. Postanowienia wstępne:

1) Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz ustala zasady i kryteria wyboru osób, z którymi będą zawierane umowy najmu.

2) Mieszkaniowy zasób Gminy nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

3) Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrodzień, w tym lokale socjalne, są wynajmowane przede wszystkim osobom spełniającym następujące warunki:

a) posiadającym niskie dochody, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 1 i pkt 2,

b) posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, złe warunki mieszkaniowe,

c) posiadającym ostatnie stałe miejsce zamieszkania na terenie Gminy Dobrodzień.

§ 2.1. Lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego liczony z 3 ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lub podpisanie umowy najmu nie jest wyższy niż:

1) 100% najniższej obowiązującej emerytury w gospodarstwach domowych wieloosobowych;

2) 150% najniższej obowiązującej emerytury dla gospodarstwa domowego jednoosobowego.

2. Lokal socjalny może być oddany w najem osobie znajdującej się w trudnej sytuacji majątkowej, której średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

a) 50% najniższej obowiązującej emerytury na 1 osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym,

b) 75% najniższej obowiązującej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

3. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu mieszkalnego w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10m^2 lub w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń na stały pobyt ludzi.

§ 3.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Dobrodzień przysługuje osobom, które:

1) utraciły lokal mieszkalny na skutek klęsk żywiołowych;

2) utraciły na podstawie odrębnych przepisów lub orzeczenia sądowego tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego;

3) uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

4) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, w obiektach budowlanych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;

5) lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być również wynajmowane osobom: zatrudnianym na stanowiskach deficytowych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Gminy, bez względu na dochód. Stanowiska te będą określane każdorazowo przez Burmistrza Dobrodzienia;

6) pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli któraś z nich jest pełnoletnim zstępnym, wstępnym lub wobec której dotychczasowy najemca ma obowiązek alimentacyjny stwierdzony prawomocnym wyrokiem sądowym i nie ma warunków zamieszkania w lokalu lub budynku stanowiącym nowe miejsce zamieszkania najemcy.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;

2) utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy;

3) zamieszkują w lokalu, gdzie na 1 osobę przypada mniej niż 5m^2 powierzchni użytkowej.

3. Lokale o niskim standardzie, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne. Lokale socjalne przyznawane będą na czas oznaczony – 2 lata od dnia podpisania umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 4.1. W latach 2017-2021 nie przewiduje się stosowania obniżek czynszu w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego.

§ 5.1. Ustala się następujące warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

1) najemcy zainteresowani zamianą lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinni złożyć pisemne wnioski ze wskazaniem osoby zainteresowanej wzajemną zamianą;

2) w przypadku chęci zamiany mieszkania najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy z osobą zajmującą lokal w innym zasobie wymagana jest pisemna zgoda właściciela innego zasobu na dokonanie zamiany.

2. Odmowa udzielenia zgody na zawarcie umowy w wyniku zamiany mieszkań pomiędzy osobami zainteresowanymi może nastąpić w przypadku, gdy:

1) na skutek zamiany warunki mieszkaniowe jednej z rodzin mogłyby pogorszyć się pod względem wyposażenia technicznego oraz gdy powierzchnia mieszkalna (pokoje) w przeliczeniu na jedną członka gospodarstwa domowego wyniosłaby mniej niż 5 m^2;

2) nieuregulowanych zaległości czynszowych;

3) wnioskodawca dopuścił się dewastacji obecnie najmowanego lokalu mieszkalnego;

4) jedna ze stron zamiany posiada własnościowy tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub jest właścicielem innego lokalu bądź budynku mieszkalnego.

3. Lokale mieszkalne o niskim standardzie, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane również jako pomieszczenia tymczasowe, w rozumieniu art.1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeksu postępowania cywilnego.

4. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane będą na okres 6 miesięcy, z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli lokator nie zalega z płatnością czynszu i nie narusza zasad współżycia społecznego.

5. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego może być zawarta z osobami, które utraciły najem dotychczasowego mieszkania na podstawie orzeczenia sądowego oraz z osobami bezdomnymi.

6. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego z osobami opuszczającymi zakład karny.

§ 6.1. Mieszkaniowym zasobem Gminy gospodaruje samodzielnie, uwzględniając zasady zawarte w niniejszym dokumencie Burmistrz Dobrodzienia.

2. Wnioski o najem lokali mieszkalnych (w tym również socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz zamian) są przyjmowane, rejestrowane i rozpatrywane w Referacie Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Dobrodzieniu.

3. Składając wniosek, wnioskodawca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych we wniosku, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych.

4. Niezałatwione wnioski osób ujętych na liście podlegają ponownej weryfikacji w okresach nie dłuższych niż dwa lata, na podstawie aktualnych danych dotyczących warunków mieszkaniowych i materialnych wnioskodawcy. W przypadku braku weryfikacji przez wnioskodawcę, wnioski będą złożone do archiwum i nie będą przedmiotem dalszego rozpatrywania.

5. W celu poddania kontroli społecznej, rozpatrywanie wniosków, zakwalifikowanie osób do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego, socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych, jak również tworzenie list oczekujących wymaga opinii stałej Komisji ds. Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

6. Odmowa zawarcia umowy najmu wymaga formy pisemnej.

7. Skreśleniu z listy oczekujących, podlegają osoby, które:

1) dwukrotnie odmówiły przyjęcia proponowanych lokali mieszkalnych;

2) nabyły na własność lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny na terenie Gminy Dobrodzień;

3) nie dokonają weryfikacji wniosku w określonym terminie;

4) nie poinformowały o zmianie dotychczasowego miejsca zamieszkania, bądź adresu do korespondencji, przez co nie można skutecznie doręczyć korespondencji.

§ 7.1. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę są następujące:

1) osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu, o ile zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą przez okres, co najmniej 3 lat, poprzedzający datę opuszczenia przez niego lokalu;

2) nie mogą uzyskać umowy najmu osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, budynku lub jego części, oraz których dochód przekracza kryterium określone w § 2 ust. 2 pkt 1 i 2 niniejszych zasad;

3) przepisy ust. 1 i ust. 2 stosuje się także do osób, które nie wstąpiły w najem lokalu po śmierci najemcy.

§ 8. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m^2, będą oddawane w najem rodzinom wieloosobowym tj. powyżej 5 osób, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku służącego do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 9. W kwestiach nieuregulowanych niniejszym Programem zastosowanie mają przepisy:

1) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny;

2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.