

Uchwała Nr XXXI/235/2013
Rada Miejskiej w Otmuchowie
z dnia 20 czerwca 2013 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Otmuchów na lata 2013 - 2017

Na podstawie art. 8 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), Rada Miejska w Otmuchowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Otmuchów na lata 2013 – 2017 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Otmuchowa.

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

**Załącznik do
Uchwały Nr XXXI/235/2013
Rady Miejskiej w Otmuchowie
z dnia 20 czerwca 2013 r.**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Otmuchów
na lata 2013-2017**

**Rozdział I
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Gminy Otmuchów.**

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Otmuchów została przedstawiona w poniższych tabelach :

Tabela nr 1. Stan ilościowy komunalnych zasobów mieszkaniowych wraz z udziałami we wspólnotach mieszkaniowych :

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość
1.	Liczba budynków z lokalami komunalnymi :	
	1/ komunalnych 100%	22
	2/ we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy	74
	a/ dużych	17
	b/ małych	57
2.	Liczba lokali mieszkalnych :	195
	1/ w budynkach komunalnych 100%	65
	2/ we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy	130
	a/ dużych	40
	b/ małych	90
3.	Powierzchnia lokali komunalnych ogółem :	9.796,52 m ²
	1/ w budynkach komunalnych 100%	3.716,44 m ²
	2/ w budynkach we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy	6.080,08 m ²
	a/ dużych	2.044,80 m ²
	b/ małych	4.035,28 m ²
4.	Liczba osób zamieszkujących w lokalach komunalnych	485
	1/ komunalnych 100%	173
	2/ we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy	312
	a/ dużych	104
	b/ małych	208

Tabela nr 2. Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych w 100%

L p.	Adres	Ilość miesz-kań	Powierz. użytkowa lokali (m²)	Ilość osób	Stan techniczny budynku*	Instal . wod.-kan.	System ogrze-wania
-------------	--------------	------------------------	---	-------------------	---------------------------------	---------------------------	---------------------------

1.	Otmuchów ul. 1 Maja 9	6	212,58	7	dobry	jest	piece
2.	Otmuchów ul. Cicha 5	2	77,42	2	dobry	jest	piece
3.	Otmuchów ul. Lipowa 7a	6	328,46	25	dobry	jest	piece
4.	Otmuchów ul. Mickiewicza 11a	1	37,34	3	dobry	jest	piece
5.	Otmuchów ul. Mickiewicza 41	3	166,78	9	dobry	jest	piece
6.	Otmuchów ul. Ogrodowa 24	2	118,60	4	dobry	jest	piece
7.	Otmuchów ul. Rynek 7a	1	52,84	4	bardzo dobry	jest	piece
8.	Otmuchów ul. Wiejska 6	2	76,24	4	dobry	jest	piece
9.	Otmuchów ul. Roosevelta 4	4	135,79	9	dobry	jest	piece
10	Buków 92	3	202,2	9	dobry	jest	piece
11	Grądy 30	1	84,42	2	dobry	jest	piece
12	Jarnołów 81	2	130,74	4	średni	jest	piece
13	Kałków 61b	1	58,96	4	dobry	jest	piece
14	Kijów 4	2	102,71	2	dobry	jest	piece
16	Łąka 2	4	249,3	11	dobry	jest	piece
17	Łąka 70	6	385,26	16	dobry	jest	piece
18	Meszno 69	1	44,50	1	dobry	jest	piece
19	Malerzowice Małe 23	5	277,11	8	4 dobry 1 średni	jest	piece
20	Nieradowice 3,3a,3b	11	815,00	49	dobry	jest	piece
21	Ratnowice 18	1	82,00	0	średni	jest	piece
22	Starowice 18	1	78,19	0	dobry	jest	piece
	Razem :	65	3.716,44	173			

* Skala ocen :

- bardzo dobry – w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- dobry – w okresie objętym prognozą wymagane są jedynie drobne naprawy lub usuwanie skutków awarii,
- średni – oznacza, że nastąpiło ok. 50% zużycia i konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w zakresie dach, instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji c.o. i elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

Tabela nr 3. Lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	Ilość osób	Stan techniczny *	Instal. wod. – kan.	System ogrzewania
1.	Wspólnota Mieszkaniowa Buków 68	3	162,36	15	dobry	jest	piece
2.	Wspólnota Mieszkaniowa Kijów 22	1	84,60	8	dobry	jest	piece
3.	Wspólnota Mieszkaniowa Ligota Wielka 56	1	57,44	5	dobry	jest	piece
4.	Wspólnota Mieszkaniowa Rysiowice 4	1	30,30	5	dobry	jest	piece
5.	Wspólnota Mieszkaniowa Śliwice 26	1	62,83	2	dobry	jest	piece
6.	Wspólnota Mieszk. Otmuchów ul. Cicha 3	2	36,60	4	dobry	jest	piece
7.	Wspólnota Mieszk. Otmuchów ul. Cicha 4	2	33,05	2	1 dobry 1 średni	jest	piece
8.	Wspólnota Mieszkaniowa Grądy 35	1	25,00	1	dobry	jest	piece
9.	Wspólnota Mieszkaniowa Jasienica Górna 36	1	26,50	1	dobry	jest	c.o.
10.	Wspólnota Mieszk. Otmuchów ul. Krakowska 17	2	126,91	6	dobry	jest	piece
11.	Wspólnota Mieszkaniowa Lasowice 44	2	149,74	3	dobry	jest	piece
12.	Wspólnota Mieszkaniowa Lubiatów 16	1	25,80	1	dobry	jest	piece
13.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Sienkiewicza 6	2	154,50	6	dobry	jest	piece
14.	Wspólnota Mieszkaniowa Starowice 27	3	226,20	16	dobry	jest	piece
15.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. 1 Maja 1	2	57,10	3	dobry	jest	piece
16.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. 1 Maja 4	1	46,89	1	dobry	jest	piece
17.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. 1 Maja 7	1	53,36	1	dobry	jest	piece
18.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. 1 Maja 16	2	74,67	3	dobry	jest	piece
19.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. 1 Maja 23	1	41,60	2	dobry	jest	piece
20.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul.1 Maja 16C-D	3	159,64	4	dobry	jest	piece
21.	Wspólnota Mieszkaniowa Buków 34	2	135,82	6	średni	jest	piece
22.	Wspólnota Mieszkaniowa Jasienica Górna 69	1	110,40	5	dobry	jest	piece
23.	Wspólnota Mieszkaniowa	2	123,89	7	dobry	jest	piece

	Kałków 42						
24.	Wspólnota Mieszkaniowa Kałków 63	1	97,20	3	dobry	jest	piece
25.	Wspólnota Mieszkaniowa Kamienna Góra 12	1	35,60	1	średni	jest	piece
26.	Wspólnota Mieszkaniowa Kijów 28	2	152,40	3	dobry	jest	piece
27.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Kossaka 8	1	21,15	2	dobry	jest	piece
28.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Kościuszki 2	2	142,14	4	dobry	jest	piece
29.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Krakowska 8	3	203,00	6	dobry	jest	piece
30.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Krakowska 24	3	169,16	2	dobry	jest	piece
31.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Krakowska 53	1	42,33	2	dobry	jest	piece
32.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Lompy 2	2	29,81	2	dobry	jest	piece
33.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 4	2	148,33	6	dobry	jest	piece
34.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 10	3	129,39	9	dobry	jest	piece
35.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 12	2	52,98	5	dobry	jest	piece
36.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 15	1	18,36	1	dobry	jest	piece
37.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 17	4	79,98	6	dobry	jest	piece
38.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 21	1	14,23	1	dobry	jest	piece
39.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 25	2	54,48	2	dobry	jest	piece
40.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 27	1	33,47	1	dobry	jest	piece
41.	Wspólnota Mieszkaniowa Nadziejów 30	2	129,00	6	dobry	jest	piece
42.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 2	2	74,30	3	dobry	jest	piece
43.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 3	2	96,07	2	dobry	jest	piece
44.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 7	3	94,95	4	dobry	jest	piece
45.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 10	1	22,17	3	dobry	jest	piece
46.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 12	1	34,95	3	dobry	jest	piece

47.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 13	3	132,97	6	dobry	jest	piece
48.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 17	1	44,10	3	dobry	jest	piece
49.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Ogrodowa 14-16	1	40,94	3	dobry	jest	piece
50.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Ogrodowa 18-20	2	62,63	3	dobry	jest	piece
51.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Ogrodowa 22	2	35,40	2	dobry	jest	piece
52.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów Pl. Jana Pawła II 2	2	81,65	4	dobry	jest	piece
53.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów Pl. Jana Pawła II 3	1	72,00	3	dobry	jest	piece
54.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Powstańców Śl. 4	2	82,03	4	dobry	jest	piece
55.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Roosevelta 8	1	73,31	4	dobry	jest	piece
56.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów, Rynek 6	1	72,74	2	dobry	jest	piece
57.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Sienkiewicza 13	2	54,87	2	dobry	jest	piece
58.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Żeromskiego 2	1	19,22	1	dobry	jest	piece
59.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 11	2	140,14	7	dobry	jest	piece
60.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Roosevelta 2	1	28,14	4	dobry	jest	piece
61.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów, Rynek 14, 15 Roosevelta 10	5	303,89	15	dobry	jest	piece
62.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Warszawska 6	2	82,20	5	dobry	jest	piece
63.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Warszawska 7	4	160,95	13	dobry	jest	piece
64.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Kossaka 14	2	105,55	6	dobry	jest	piece
65.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Krakowska 3	1	38,97	1	dobry	jest	piece
66.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 1-9	5	152,46	14	dobry	jest	piece
67.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 14	1	56,56	3	dobry	jest	piece
68.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów, Rynek 9	1	49,52	1	dobry	jest	piece
69.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Sienkiewicza 4a	1	20,82	1	dobry	jest	piece
70.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów, Rynek 13	1	39,29	5	dobry	jest	c.o.

71.	Wspólnota Mieszkaniowa Lubiatów 16	1	25,80	1	dobry	jest	piece
72.	Lasowice 35	1	104,11	6	dobry	jest	piece
73.	Spółdzielnia Mieszkaniowa w Otmuchowie Otmuchów ul. Ogrodowa 35	1	34,55	1	bardzo dobry	jest	c.o.
74.	Wspólnota Mieszkaniowa Kijów 22	1	84,60	8	średni	jest	piece
Razem :		130	6.080,08	312			

* Skala ocen :

- bardzo dobry – w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- dobry – w okresie objętym prognozą wymagane są jedynie drobne naprawy lub usuwanie skutków awarii,
- średni – oznacza, że nastąpiło ok. 50% zużycia i konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w zakresie dach, instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji c.o. i elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

2. W istniejącym zasobie mieszkaniowym Gminy Otmuchowa wydzielone zostały lokale mieszkalne o obniżonym standardzie technicznym z przeznaczeniem na lokale socjalne i tymczasowe. Ta pula mieszkań jest przeznaczona na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin, które znalazły się w niedostatku.

Tabela nr 4. Lokale socjalne

Lp	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa lokali	Ilość osób	Stan techniczny *	Instal. wod.–kan.	System ogrzewania
1.	Otmuchów ul. Mickiewicza 17	1	7,64	1	dobry	jest	piece
2.	Otmuchów ul. Mickiewicza 11	1	29,38	4	średni	jest	piece
3.	Otmuchów ul. Mickiewicza 21	1	14,23	1	średni	jest	piece
4.	Kijów 22	1	84,60	8	dobry	jest	piece

* Skala ocen :

- bardzo dobry – w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- dobry – w okresie objętym prognozą wymagane są jedynie drobne naprawy lub usuwanie skutków awarii,
- średni – oznacza, że nastąpiło ok. 50% zużycia i konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w zakresie dach, instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji c.o. i elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

Tabela nr 5. Lokale tymczasowe

Lp	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa lokali	Ilość osób	Stan techniczny *	Instal. wod.–kan.	System ogrzewania
----	-------	----------------	------------------------------	------------	-------------------	-------------------	-------------------

1.	Starowice 18	1	78,19	0	dobry	jest	piece
----	--------------	---	-------	---	-------	------	-------

* Skala ocen :

- bardzo dobry – w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
 - dobry – w okresie objętym prognozą wymagane są jedynie drobne naprawy lub usuwanie skutków awarii,
 - średni – oznacza, że nastąpiło ok. 50% zużycia i konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w zakresie dach, instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji c.o. i elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego uwzględnia planowaną adaptację, budowę lokali mieszkalnych oraz sprzedaż lokal mieszkalnych.

Tabela nr 6. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego Gminy Otmuchów w latach 2013 – 2017 przedstawia poniższa tabela:

Rok	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Lokale tymczasowe
2013	4	194	1
2014	4	182	1
2015	4	170	2
2016	4	158	2
2017	4	146	2

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Otmuchów :

1) stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia :

- a) instalacja wodociągowa - 99 %,
- b) instalacja kanalizacyjna - 99 %,
- c) w.c. - 95 %,
- d) łazienka - 90 %,
- e) centralne ogrzewanie - 1,5 %.

2) struktura wiekowa :

Tabela nr 7. Struktura wiekowa budynków z lokalami komunalnymi

Budynki z lokalami komunalnymi	Budynki z 100 % własność gminy /szt./	Wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy /szt./
Wybudowanych przed 1945r.	21	70
Wybudowanych po 1945r.	0	4

Rozdział II

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

1. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią będą przeglądy techniczne budynków. Dotyczy to budynków będących wyłączną własnością komunalną, jak również lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
2. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.
3. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty konstrukcyjnych elementów

budynków tj.: dachy, stropy, schody. Corocznie będzie ustalony szczegółowy plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe gminy podnoszący wartości użytkowe lokali mieszkalnych.

4. Pomieszczenia gospodarcze oraz komórki gospodarcze uznać należy jako infrastrukturę towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu i ściśle z nim związane, w których przeprowadza się również remonty bieżące.

Tabela nr 8. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków komunalnych

Budynki w Otmuchowie oraz na terenie gminy	
	Rodzaj planowanych prac
Remonty bieżące	<ul style="list-style-type: none"> - malowane klatki schodowej - naprawa stolarki okiennej i drzwiowej - wymiana instalacji elektrycznej - naprawa rynien i poszycia dachowego - naprawa komina - naprawa elewacji - naprawa schodów - naprawa instalacji kanalizacyjnej - naprawa pieców kaflowych - naprawa komórek - naprawa dachów na komórkach
Remonty kapitalne	<ul style="list-style-type: none"> - malowanie klatki schodowej - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - wymiana instalacji elektrycznej - remont dachu - wymiana rynien i rur spustowych - montaż instalacji odgromowej - remont i przebudowa kominów - tynkowanie elewacji - remont schodów - wymiana instalacji kanalizacyjnej - tynkowanie elewacji komórek - wymiana dachu na komórkach
modernizacje	<ul style="list-style-type: none"> - ocieplenie budynku - wykonanie bramy wjazdowej do budynku - wykonanie ogrodzenia budynku - dobudowa kominów dymowych i wentylacyjnych

Tabela nr 9. Zestawienie planowanych kosztów remontowych w budynkach i lokalach mieszkalnych

Rodzaj remontu	Planowany koszt w zł				
	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Remonty dachów i elewacji	25 000	26 000	27 000	28 000	29 000
Remonty stolarki okiennej i drzwiowej	5 000	6 000	7 000	7 000	7 000
Remonty klatek schodowych	6 000	7 000	8 000	9 000	9 000

Remonty i modernizacja inst. dymowej i wentylacyjnej	2 500	3 500	3 500	4 000	4 000
Remont inst. wod.-kan. elektr. gazowej, co	4 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Remonty bieżące i inne interwencyjne	9 900	9 900	11 900	12 400	12 400
Razem :	52 400	57 400	62 400	65 400	66 400

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013-2017

1. Zakłada się, że w latach 2013-2017 utrzymany zostanie dotychczasowy poziom sprzedaży lokali komunalnych na wniosek ich najemców.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Otmuchów dokonywana będzie w trzech obszarach:
 - 1) sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
 - 2) sprzedaż budynków jedno-lokalowych;
 - 3) sprzedaż jednorazowa wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach w całości komunalnych.
3. Gmina Otmuchów, będzie dokonywać sprzedaży na podstawie:
 - 1) złożonego przez najemcę wniosku o nabycie lokalu;
 - 2) oferty nabycia lokali złożonej najemcom lokali.
4. Zakłada się, że docelowo lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych zostaną sprzedane najemcom, bądź też, w przypadku rezygnacji najemcy z pierwszeństwa w nabyciu lokalu na preferencyjnych warunkach, własność tych lokali zostanie przeniesiona na inne osoby w drodze:
 - 1) sprzedaży w ramach przetargu publicznego;
 - 2) wniesienia aportem do TBS lub innej spółki prawa handlowego, będącej w całości własnością Gminy (komercjalizacja).
5. Przewiduje się sprzedaż w drodze przetargu:
 - 1) wolnych lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których najemcy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu i zawarli umowę najmu innego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Otmuchów;
 - 2) zamieszkałych lokali komunalnych, których najemcy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu - pod warunkiem zapewnienia lokali zamiennych dotychczasowym najemcom przez nabywcę tych lokali.
6. W oparciu o przepisy Uchwały Nr III/27/2002 Rady Miejskiej w Otmuchowie z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata sprzedaż lokali na rzecz osób, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, następuje w trybie bezprzetargowym za cenę nie niższą niż wartość budynku lub lokalu określoną w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.
7. Przy sprzedaży lokali na rzecz najemców udzielane są bonifikaty. Wysokość podstawowej bonifikaty wynosi 95% wartości lokalu zlokalizowanego na terenie wiejskim i 85% wartości lokalu zlokalizowanego na terenie miejskim. Ta dodatkowa bonifikata ma stanowić instrument zachęcający najemców lokali mieszkalnych w podejmowaniu decyzji o zakupie lokalu.

Tabela nr 10. Planowana sprzedaż lokali komunalnych

Rok	Miasto	Gmina
2013	10	2
2014	10	2
2015	10	2
2016	10	2
2017	10	2

Rozdział IV **Zasady polityki czynszowej**

1. Stawki czynszów w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Otmuchów ustala Burmistrz Otmuchowa w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem wszystkich czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu w oparciu o stawkę bazową.
3. Ustala się czynniki **podwyższające stawkę czynszu**, o której mowa w ust. 2 według następujących kryteriów:
 - 1) za położenie lokalu w zabudowie wolnostojącej – do 10 %;
 - 2) za położenie lokalu w budynku nowo wybudowanym lub w budynku po kapitalnym remoncie (do 10 lat) – do 10 %.
4. Ustala się czynniki **obniżające stawkę czynszu**, o której mowa w ust. 2 według następujących kryteriów:
 - 1) za położenie lokalu w strefie miejsko-peryferijnej – do 10 %;
 - 2) za położenie lokalu w strefie gminnej – do 20 %;
 - 3) za położenie lokalu w strefie uciążliwości zakładu – do 10 %;
 - 4) za położenie lokalu na III piętrze i wyżej oraz parter – do 10 %;
 - 5) za położenie lokalu w suterenie lub na poddaszu – do 20 %;
 - 6) za położenie lokalu w budynku od strony głównej trasy komunikacyjnej (drogi krajowej) – do 10 %;
 - 7) za położenie całego lokalu od strony północnej lub mieszkanie nierozkładowe – do 10%;
 - 8) za położenie lokalu w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego - o 10%;
 - 9) za brak w lokalu instalacji wodnej – do 20 %;
 - 10) za brak w lokalu instalacji kanalizacyjnej – do 20 %;
 - 11) za brak w lokalu instalacji gazu przewodowego – do 20 %;
 - 12) za brak w lokalu centralnego ogrzewania – do 10 %;
 - 13) za położenie lokalu w budynku nie spełniającym wymagań technicznych tj. wysokości, naturalnego oświetlenia itp. .Maksymalne zmniejszenie stawki bazowej na skutek czynników wymienionych w pkt 4 nie może przekroczyć 50 %.
5. Czynsz obejmuje m.in. podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną części wspólnych (strychów, korytarzy i piwnic) oraz opłaty publiczno-prawne.
6. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania m.in. opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartych odrębnych umów.

7. Nie stosuje się współczynników korygujących – podwyższających stawkę czynszu za dokonane przez najemców ulepszeń podnoszących standard lokalu, o ile nie uzyskali oni zwrotu całości lub części nakładów za wykonane ulepszenia. Zwrot całości lub części nakładów może się odbywać również poprzez odliczenia od wpłat bieżącego czynszu.
8. Wysokość czynszu naliczona według obowiązujących stawek może być obniżona najemcy o niskich dochodach na jego wniosek maksymalnie o 30%.
9. Niskimi dochodami uzasadniającymi zastosowanie obniżek czynszu są dochody, gdzie na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż:
 - 1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
 - 2) 25% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.
10. Obniżka nie dotyczy najemców lokali socjalnych.
11. W celu podniesienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ustala się następujące zasady polityki czynszowej:
 - 1) podwyższanie czynszu maksymalnie 1 raz w roku z zachowaniem zasad określonych w art. 8a) ustawy o ochronie praw lokatorów;
 - 2) docelowe ustalanie podwyżki czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pokrycie kosztów administrowania i remontów bieżących oraz przyczyni się do minimalizacji roli Gminy Otmuchów w dofinansowaniu bieżącej administracji mieszkaniowego zasobu ze środków budżetu gminnego.

Rozdział V

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

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowiące 100 % własności Gminy są zarządzane przez jednostkę budżetową Gminy Otmuchów pn. „Gospodarstwo Komunalne”, które pokrywa koszty administracji, działalności eksploatacyjnej i remontowej, utrzymywania we właściwym stanie technicznym i estetycznym zasobu z uzyskanych przychodów i dotacji.
2. Lokale w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali zarządzanie odbywa się na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przy pomocy administratorów i licencjonowanych zarządców prowadzących księgowość i obsługujących wspólnoty w sprawach bieżących.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 – 2017 są :
 - 1) czynsze za lokale mieszkalne i socjalne;
 - 2) czynsze za lokale użytkowe;
 - 3) wydatki z budżetu Gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania będzie ubieganie się o środki pomocowe (środki pozyskiwane z funduszy programów rządowych bądź z Unii Europejskiej).

Tabela nr 11. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Rodzaj przychodów (w zł)	2013	2014	2015	2016	2017
Przychody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i socjalne	254 000	256 000	258 000	260 000	262 000

Przychody z tytułu czynszu za lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000
Wydatki z budżetu gminy na remont zasobu mieszkaniowego i socjalnego	0	0	0	6 000	18 000
Razem :	270 000	272 000	274 000	282 000	296 000

Rozdział VII Wysokość wydatków ponoszonych w kolejnych latach

1. Na koszty utrzymania zasobu komunalnego gminy Otmuchów składają się :
 - 1) koszty bieżącej eksploatacji tj. :
 - a) koszty przeglądów technicznych budynków, instalacji i lokali, wynikające z obowiązujących przepisów prawa,
 - b) koszty bieżących remontów budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz urządzeń technicznych,
 - c) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno – porządkowym budynków, lokali oraz terenów przydomowych,
 - d) koszty konserwacji i usuwania awarii wyposażenia technicznego budynków i lokali,
 - e) koszty napraw przyłączy sieciowych,
 - f) koszty utrzymania terenów przydomowych,
 - g) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
 - h) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych,
 - i) koszty wynagrodzenia zarządcy.
 - 2) zaliczki na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli;
 - 3) koszty remontów kapitałnych i modernizacji przeprowadzanych bezpośrednio przez Gminę.
2. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina obowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jego udziału w częściach wspólnych.

Tabela nr 12. Przewidywane koszty utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego w Gminie Otmuchów

Rodzaje kosztów (w zł)	lata				
	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty zarządu budynkami komunalnymi	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania	37 000	42 000	47 000	52 000	57 000
Koszty remontów i modernizacji	20 000	24 000	28 000	32 000	36 000

Koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych	180 000	185 000	190 000	195 000	200 000
Razem :	240 000	254 000	268 000	282 000	296 000

Rozdział VIII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zostaną podjęte następujące działania :
 - 1) kontrolowanie sposobu użytkowania mieszkań, w tym eliminowanie nielegalnego podnajmu lokali oraz systematycznego wnoszenia czynszu i opłat z tytułu najmu lokalu;
 - 2) pomoc najemcom w zamianach lokali, ze względu na wysokie koszty utrzymania lokalu lub w celu poprawy warunków mieszkaniowych, ze względu na stan zdrowia lub niepełnosprawność;
 - 3) łączenie lokali, które nie są samodzielne lub są podzielone tytułami prawnymi pomiędzy różnych użytkowników;
 - 4) stopniowe podwyżki czynszu, który będzie przeznaczony na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
 - 5) sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, gdzie pozostają nie sprzedane 1 lub 2 lokale. W razie odmowy Gmina ma prawo zaproponować inny lokal zamienny dla najemcy;
 - 6) stosowanie bonifikat dla najemców wykupujących mieszkania;
 - 7) wykonywanie adaptacji budynków lub pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne lub socjalne.