

UCHWAŁA Nr

RADY GMINY STRZELECZKI

z dnia r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzeleccki
na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.¹) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172) Rada Gminy Strzeleccki uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzeleccki na lata 2022-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzeleccki.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XLII/248/17 Rady Gminy Strzeleccki z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzeleccki na lata 2018-2022.

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

Przewodniczący Rady Gminy Strzeleccki

Włodzimierz Wolny

¹ Zmiana wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 583.

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Gminy Strzeleczyki
z dnia r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY STRZELECZYKI NA LATA 2022 - 2026**

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
Strzeleczyki w poszczególnych latach**

1. Gmina Strzeleczyki posiada 21 lokali mieszkalnych usytuowanych w 8 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 1 345,84 m².

Tabela 1. Wykaz lokali mieszkalnych

Lp.	Lokale mieszkalne	Powierzchnia użytkowa m ²	System ogrzewania	Instalacja wod-kan	Stan techniczny	
					Rok 2022	Lata 2023-2026
1	Zielina ul. Prudnicka 6/1	99,53	c.o.	tak	dobry	dobry
2	Zielina ul. Prudnicka 6/2	66,76	c.o.	tak	dobry	dobry
3	Zielina ul. Prudnicka 6/3	53,02	c.o.	tak	dobry	dobry
4	Zielina ul. Prudnicka 6/4	66,85	c.o.	tak	dobry	dobry
5	Zielina ul. Prudnicka 6/5	47,81	c.o.	tak	dobry	dobry
6	Zielina ul. Prudnicka 6/6	62,75	c.o.	tak	dobry	dobry
7	Zielina ul. Prudnicka 6/7	96,70	c.o.	tak	dobry	dobry
8	Zielina ul. Prudnicka 9/1	38,71	piec	tak	dostateczny	dostateczny
9	Zielina ul. Prudnicka 9/2	17,76	-	tak	zły	zły
10	Dobra ul. Szkolna 31/1	49,28	c.o.	tak	dobry	dobry
11	Dobra ul. Szkolna 31/2	118,34	piec	tak	dobry	dobry
12	Buława 6/3	47,18	piec	tak	dostateczny	dostateczny
13	Buława 6/4	47,18	piec	tak	zły	dobry
14	Buława 6/5	47,18	c.o.	tak	dostateczny	dostateczny

15	Buława 6/6	47,18	c.o.	tak	dostateczny	dostateczny
16	Buława 6/7	47,18	piec	tak	dostateczny	dostateczny
17	Raławiczk ul. Opolska 84	89,06	c.o.	tak	dobry	dobry
18	Smolarnia ul. Opolska 51	102,90	piec	brak kanalizacji	zły	zły
19	Raławiczk ul. Polna 15/1	53,96	c.o.	tak	dobry	dobry
20	Raławiczk ul. Polna 15/2	54,21	c.o.	tak	dobry	dobry
21	Raławiczk ul. Szkolna 6	92,30	piec	tak	dobry	dobry

Opis oceny stanu technicznego:

- dobry – lokal/budynek obecnie nie wymaga żadnych remontów
- dostateczny – lokal/budynek wymaga bieżących remontów
- zły – lokal/budynek wymaga kapitalnego remontu

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach:

Tabela 2. Mieszkaniowy zasób gminy

Rok	Ilość lokali mieszkalnych
2022	21
2023	19
2024	19
2025	19
2026	19

3. Struktura wiekowa budynków i stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- 1) budynki, w których znajdują się mieszkania gminne, za wyjątkiem jednego, to budynki przedwojenne. Średni wiek tych budynków wynosi około 90 lat, a stopień zużycia waha się w granicach 30%;
- 2) stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:
 - a) centralne ogrzewanie 62%,
 - b) instalacja wodno-kanalizacyjna 99%,
 - c) wc 99%,
 - d) łazienka 99%.

Rozdział II

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

Ogólny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy można określić jako dobry. Stan części mieszkań można określić jako dostateczny, a wynika to z wieku i struktury budynków oraz sposobu użytkowania lokali przez najemców.

Jako priorytetowe wykonywane są remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska oraz niezbędne do utrzymania w stanie nie pogorszonym mieszkaniowego zasobu gminy.

W latach 2022-2026 prowadzone będą bieżące naprawy i remonty budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.

Tabela 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2022-2026

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Remont pokryć dachowych	Buława 6	Dobra ul. Szkolna 31	-	-	-
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Zielina, Prudnicka 6	Raławiczki ul. Szkolna 6	-	-	-
3.	Malowanie klatek schodowych	-	-	2 klatki schodowe	-	-
4.	Modernizacja systemu ogrzewania	-	-	-	Buława 6	Buława 6
5.	Budowa nowego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe	Buława 6	-	-	-	-

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzeleczyki odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W latach 2022-2026 zaplanowano sprzedaż 2 lokali mieszkalnych, uwzględniając zamierzenie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzeleczyki.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Stawkę bazową czynszu za najem lokali mieszkalnych ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Strzeleczyki w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
2. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu w zależności od:
 - 1) położenia budynku;
 - 2) położenia lokalu w budynku;
 - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
 - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
3. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
 - 1) lokale położone w miejscowości: Dobra, Raławiczki, Zielina – podwyższenie o 5%;

- 2) lokale położone na I i II piętrze – podwyższenie o 10%;
 - 3) lokale wyposażone w łazienkę – podwyższenie o 20%;
 - 4) lokale wyposażone w centralne ogrzewanie – podwyższenie o 15%;
 - 5) lokale wyposażone w instalację wodno–kanalizacyjną – podwyższenie o 10%.
4. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:
 - 1) lokal z kuchnią bez pośredniego oświetlenia naturalnego – obniżenie o 5%;
 - 2) lokal z wc na podwórku bądź wspólnym korytarzu – obniżenie o 5%;
 - 3) budynki i lokale w złym stanie technicznym – obniżenie o 5%.
 5. Czynniki obniżających wartość użytkową lokali wymienionych w ust. 4 nie stosuje się do stawki czynszu za lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajętych w drodze przetargów lub negocjacji.
 6. Wzrost czynszu odbywać się będzie nie częściej niż raz w roku, po uprzednim wypowiedzeniu na piśmie dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia wynikających z przepisów ustawy.
 7. Podstawę wyliczenia czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszony przez Wojewodę Opolskiego.
 8. Obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach, nieprzekraczających kryterium dochodowego, określonego w aktualnej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Strzeleczyki ustala się w następującej wysokości:
 - 1) 50% dla najemców, których przeciętny miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy jest niższy niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
 - 2) 25% dla najemców, których przeciętny miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy jest równy bądź wyższy niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

Rozdział V

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

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza i administruje Wójt Gminy Strzeleczyki.
2. Zadania z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
 - 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
 - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu; naliczanie i pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
 - 4) bieżące naprawy i konserwacje lokali i budynków według potrzeb.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą czynsze z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, opcjonalnie środki zabezpieczone na te cele w budżecie gminy, środki pochodzące ze sprzedaży lokali, dotacje, które będą dostępne w okresie obowiązywania Programu.

Rozdział VII

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 ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Tabela 4. Prognozowana wysokość kosztów w latach 2022-2026

Koszty [zł]	2022	2023	2024	2025	2026
Bieżąca eksploatacja	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Remonty	150 000	20 000	15 000	15 000	15 000
Modernizacja	-	-	20 000	25 000	25 000
Koszty zarządu	-	-	-	-	-
Inwestycje	200 000	-	-	-	-
Ogółem koszty	355 000	25 000	40 000	45 000	45 000

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Ze względu na różnorodność zasobów mieszkaniowych pod względem technicznym i wiekowym działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy wynikać będą z bieżących potrzeb eksploatacyjnych i działań doraźnych.

Nie planuje się dużych remontów budynków i lokali mieszkalnych, które wymagałyby zamiany lokali na czas remontu.

W latach 2022-2026 planuje się sprzedaż dwóch lokali mieszkalnych.