

UCHWAŁA Nr XLII/248/17
RADY GMINY STRZELECZKI

z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelecзки na lata 2018-2022

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) 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 2016 r. poz. 1610 ze zm.¹⁾) Rada Gminy Strzelecзки uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelecзки na lata 2018-2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzelecзки.

§ 4. Traci moc Uchwała Nr XLI/251/14 Rady Gminy Strzelecзки z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelecзки na lata 2014-2018.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kaliński

¹⁾ Zmiana wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2017 r. poz. 1442 i 1529.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
STRZELECZY NA LATA 2018 - 2022 R.**

ROZDZIAŁ I

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE
SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**

1. Gmina Strzeleczy posiada 23 lokale mieszkalne usytuowane w 9 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 1424,52 m².

Wykaz lokali mieszkalnych

Lp.	Lokale mieszkalne	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Zielina ul. Prudnicka 6	
	Mieszkanie 1	99,53
	Mieszkanie 2	66,76
	Mieszkanie 3	53,02
	Mieszkanie 4	66,85
	Mieszkanie 5	47,81
	Mieszkanie 6	62,75
2.	Mieszkanie 7	96,70
	Zielina ul. Prudnicka 9	
3.	Mieszkanie 1	38,71
	Mieszkanie 2	17,76
4.	Dobra ul. Szkolna 31	
	Mieszkanie 1	49,28
5.	Mieszkanie 2	118,34
	Buława 6	
	Mieszkanie 1	47,18
	Mieszkanie 2	47,18
	Mieszkanie 3	47,18
6.	Mieszkanie 4	47,18
	Mieszkanie 5	47,18
	Raławicki ul. Opolska 84	89,06
7.	Smolarnia ul. Opolska 46	102,90
8.	Raławiczki ul. Polna 15	53,96
	Mieszkanie 1	54,21
	Mieszkanie 2	
9.	Raławiczki ul. Szkolna 6	92,30
10.	Dobra ul. Szkolna 35	78,68

2. Gmina Strzeleczy nie posiada lokali socjalnych.

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2018	23	-
2019	22	-
2020	22	-
2021	22	-
2022	22	-

4. 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 60%,
 - 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.

Z uwagi na ograniczone środki finansowe zakres prac remontowych w 2018 r. ograniczy się do wykonania napraw bieżących. W przyszłych latach remonty wykonywane będą według potrzeb.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach 2018-2022 planuje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Stawkę bazową czynszu za najem lokali mieszkalnych ustala w drodze zarządzenia Wójt 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) wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalacje i urządzenia techniczne;
- 2) położenia budynku.

3. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- 1) wc lub łazienka – podwyższenie o 20%;
- 2) centralne ogrzewanie – podwyższenie o 15%;
- 3) mieszkanie z instalacją wodno-kanalizacyjną bez wc lub łazienki – podwyższenie o 10%;
- 4) mieszkanie położone w miejscowości: Dobra, Raclawiczki, Zielina – podwyższenie o 5%.

4. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

mieszkanie z kuchnią bez pośredniego oświetlenia naturalnego – obniżenie o 10%.

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.

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.

Po likwidacji Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej w 2013 r. Gmina przejęła obowiązki związane z zarządzaniem budynkami komunalnymi tworząc referat do spraw gospodarki komunalnej i w tym zakresie nie przewiduje się zmian.

Zadania z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należytym 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.

Rozdział VII

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne

Koszty	2018	2019	2020	2021	2022
Bieżąca eksploatacja	10 800,-	10 800,-	11 200,-	12 000,-	12 700,-
Remonty	12 000,-	12 000,-	13 000,-	13 000,-	14 000,-
Modernizacja	-	-	-	-	-
Koszty zarządu	-	-	-	-	-
Inwestycje	-	-	-	-	-
Ogółem koszty	22 800,-	22 800,-	24 200,-	25 000,-	26 700,-

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 wiekowy działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania 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 2018-2022 planuje się sprzedaż jednego lokalu mieszkalnego.