

UCHWAŁA Nr XLVI/292/22
RADY GMINY STRZELECZKI

z dnia 26 maja 2022 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 ze zm.²) 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, 1005.

² Zmiana wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 975.

**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 | Raławiczki ul. Opolska 84 | 89,06 | c.o. | tak | dobry | dobry |
| 18 | Smolarnia ul. Opolska 51 | 102,90 | piec | brak kanalizacji | zły | zły |
| 19 | Raławiczki ul. Polna 15/1 | 53,96 | c.o. | tak | dobry | dobry |
| 20 | Raławiczki ul. Polna 15/2 | 54,21 | c.o. | tak | dobry | dobry |
| 21 | Raławiczki 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 | Raławiczkul. 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, Raławiczkul, 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 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, 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.