

Projekt

z dnia 23 kwietnia 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŚWIERCZÓW**

z dnia 2020 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Świerczów na lata 2020 - 2025**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Świerczów uchwala, co następuje;

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świerczów na lata 2020-2025 określony w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXVIII/201/2009 Rady Gminy w Świerczowie z dnia 10 września 2009 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świerczów na lata 2009 - 2014

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Adam Janas

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świerczów na lata 2020-2025

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (mieszkańców gminy) należy do zadań własnych gminy, która do tych celów wykorzystuje w szczególności swój zasób mieszkaniowy.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Pow. użytkowa	System ogrzewania piece	Instalacja kanaliz.	Stan techniczny	Uwagi
1.	Staroścín ul. Opolska 7	5	355,07 m ²	CO	tak	dostateczny	
2.	Staroścín ul. Opolska 5	3	203,06 m ²	piece	tak	dostateczny	
3.	Świerczów ul. Brzeska 19	3	129.60 m ²	CO	tak	dobry	
4.	Świerczów ul. Opolska 9	1	52,70 m ²	CO	tak	dobry	
5.	Świerczów ul. Brzeska 28	1	49,21 m ²	CO	tak	dobry	
6.	Bąkowice ul. Główna 75	3	116,83 m ²	piece	tak	dostateczny	
8.	Bielice 6	1	70.65 m ²	piece	nie	dostateczny	

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy Świerczów obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

- 2 budynki mieszkalne wielorodzinne w Staroścínie
- 1 lokal - mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Świerczowie
- 1 lokal - mieszkalne w budynku wielofunkcyjnym w Świerczowie
- 3 lokale mieszkalne w budynku wielofunkcyjnym w Świerczowie
- 3 lokale mieszkalne w świetlicy wiejskiej w Bąkowicach
- 1 lokal mieszkalny w świetlicy wiejskiej w Bielicach

Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi: 977.12 m², które położone są:

- budynek mieszkalny wielorodzinny w Staroścínie ul. Opolska 7, pow. użytkowa 355.07 m², w którym znajduje się 5 lokali mieszkalnych, stan techniczny dostateczny, instalacja CO, woda z wodociągu, łazienki z WC, ścieki odprowadzane do szamba,

- budynek mieszkalny wielorodzinny w Staroście ul. Opolska 5, pow. użytkowa 203.06 m², w którym znajdują się 2 lokale mieszkalne komunalne i 1 lokal socjalny stan techniczny dostateczny, woda z wodociągu, łazienki z WC, ścieki odprowadzane do szamba,

- lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w Świerczowie ul. Opolska 9, pow. użytkowa 52.70 m², stan techniczny dobry, instalacja CO, łazienka z WC, woda z wodociągu, ścieki odprowadzane do kanalizacji,

- lokal mieszkalny w budynku wielofunkcyjnym w Świerczowie ul. Brzeska 28 pow. użytkowa 49.21 m², stan techniczny dobry, woda z wodociągu, instalacja CO, łazienka i WC, ścieki odprowadzane do kanalizacji,

- lokale mieszkalne socjalne w budynku wielofunkcyjnym w Świerczowie ul. Brzeska 19 pow. użytkowa 129.60 m², stan techniczny dobry, woda z wodociągu, instalacja CO, łazienka i WC, ścieki odprowadzane do kanalizacji,

- lokal mieszkalny socjalny i 2 lokale mieszkalne komunalne w budynku świetlicy wiejskiej w Bąkowicach ul. Główna 75 pow. użytkowa 116.83 m², stan techniczny dostateczny, woda z wodociągu, łazienka i WC, ścieki odprowadzane do szamba,

- lokal mieszkalny w budynku świetlicy wiejskiej w Bielicach 6 pow. użytkowa 70.65 m², stan techniczny dostateczny, woda z wodociągu, ścieki odprowadzane do szamba brak WC.

§ 2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

§ 3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację centralnego ogrzewania, wodociąg z sieci, łazienkę i WC.

a) stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- instalacja wodociągowa	100 %
- instalacja centralnego ogrzewania	58 %
- łazienka, WC	94 %

b) struktura wiekowa budynków:

- wybudowanych do 1945 r.	24 %
- w latach 1945- 2012	76 %

§ 4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2020	7	12	5
2021	7	12	5
2022	7	12	5
2023	7	12	5
2024	7	12	5
2025	7	12	5

§ 5. Prognoza stanu technicznego

Lokale mieszkalne

Lokale socjalne

Lata	Ilość	Stan techniczny				Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły				dobry	średni	zły
2020	12	2	8	2	2020	5	3	2	0	
2021	12	2	8	2	2021	5	3	2	0	
2022	12	2	8	2	2022	5	3	2	0	
2023	12	2	8	2	2023	5	3	2	0	
2024	12	2	8	2	2024	5	3	2	0	
2025	12	2	8	2	2025	5	3	2	0	

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 1. Realizacja remontów i modernizacji przewiduje utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym. Zakres remontów będzie ustalany podczas przeglądów technicznych budynków. Natomiast prace konserwacyjne będą prowadzone w miarę potrzeb, które zapewnią bezpieczeństwo ludzi i mienia.

§ 2. Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego wybudowane przed 1945 rokiem, wymagają poniesienia dużych nakładów finansowych na remonty i naprawy bieżące.

§ 3. Planowane środki finansowe na remonty w latach 2020-2025 oraz inne wydatki związane z utrzymaniem lokali stanowią przychód z wynajmu lokali oraz środki zaplanowane w budżecie gminy.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2020-2025

§ 1. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Świerczów odrębną uchwałą.

§ 2. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;

Rok Ilość budynków	Ilość lokali	Sprzedaż budynków (zamiana)		Sprzedaż lokali mieszkalnych (zamiana)	
		mieszkalnych	w tym socjalnych		
2019	7	17	5	0	0
2020	7	17	5	0	0
2021	7	17	5	0	0
2022	7	17	5	0	0
2023	7	17	5	0	0
2024	7	17	5	0	0

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 1. Najemca uiszcza czynsz za najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Ustala się obniżki czynszu od stawki podstawowej czynszu w zależności od wyposażenia lokalu w następujące instalacje:

a) za brak instalacji centralnego ogrzewania - 30%,

b) za brak łazienki i WC - 20%

§ 3. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających, o których mowa w niniejszej uchwale ustala Wójt Gminy Świerczów w drodze zarządzenia.

§ 4. Czynsz za najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego płatny jest z góry do dnia 10-go każdego miesiąca w kasie Urzędu przez wynajmującego lub na konto Urzędu.

§ 5. Wynajmujący lokal może podwyższać czynsz umożliwiając sprawne administrowanie zasobami oraz uwzględniając sytuację ekonomiczną społeczeństwa gminy.

§ 6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego.

§ 7. Czynsz nie obejmuje opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za energię elektryczną, wodę i nieczystości płynne i stałe.

§ 8. Zarządzenie Wójta ustalające podwyższoną stawkę czynszu podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie go na tablicy ogłoszeń Urzędu.

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 Wójt Gminy Świerczów zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy wymienionej na wstępie. W okresie, dla którego opracowano niniejszy program nie przewiduje się radykalnych zmian w sposobie i zasadach zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu.

Rozdział VI

Źródła finansowania oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową:

§ 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne.

§ 2. Również finansowaniem gospodarki mieszkaniowej mogą być środki zabezpieczone na te cele w budżecie gminy.

§ 3. Środki uzyskane w formie dotacji celowych na sfinansowanie infrastruktury mieszkaniowej.

§ 4. 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, w których gmina jest jedynym ze współwłaścicielami, a także wydatki inwestycyjne uzależnione są od budżetu gminy.

Rozdział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

Działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, realizowane są na bieżąco ze środków własnych Gminy. W przypadku możliwości pozyskania dodatkowych środków finansowych ze źródeł zewnętrznych podjęte zostaną dodatkowe działania w tym zakresie.

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świerczów jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Świerczów z dnia 10 września 2009 roku obejmował lata 2009 - 2014. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Projektodawca: Wójt Gminy Świerczów - Barbara Bednarz

Sporządził; Witold Żurkowski