

**UCHWAŁA NR XV/155/2020
RADY GMINY ŚWIERCZÓW**

z dnia 7 maja 2020 r.

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

Na podstawie art. 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 Świerców 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.