

**UCHWAŁA NR XXV/261/2021  
RADY GMINY ŚWIERCZÓW**

z dnia 30 września 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Świerczów na lata 2021 - 2026**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 2021 r. poz. 11<sup>1)</sup>) Rada Gminy Świerczów uchwala, co następuje;

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świerczów na lata 2021-2026 określony w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świerczów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Adam Janas**

---

<sup>1)</sup>Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 234, 815, 1551, 1556)

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świerczów na lata 2021-2026**

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 1.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2026**

- §1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Świerczów obejmuje lokale stanowiące własność Gminy:  
2. Ewidencję lokali mieszkalnych w tym socjalnych stanowiących zasoby mieszkaniowe Gminy Świerczów prowadzi Wójt Gminy.  
3. Aktualna powierzchnia użytkowa 17 lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy wynosi: 977.12 m<sup>2</sup>.

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Pow. użytkowa łączna	System ogrzew.	Instalacja wodna kanaliz.	Stan techniczny	Uwagi
1.	Starościna ul. Opolska 7	5 lok. kom.	355,07 m <sup>2</sup>	CO	tak/tak	dostateczny	brak
2.	Starościna ul. Opolska 5	2 lok., kom. 1 lok. socjal.	203,06 m <sup>2</sup>	piece	tak/tak	dostateczny	brak
3.	Świerczów ul. Brzeska 19	3 lok. socjal.	129.60 m <sup>2</sup>	CO	tak/tak	dobry	brak
4.	Świerczów ul. Opolska 9	1 lok. kom.	52,70 m <sup>2</sup>	CO	tak/tak	dobry	brak
5.	Świerczów ul. Brzeska 28	1 lok. kom.	49,21 m <sup>2</sup>	CO	tak/tak	dobry	brak
6.	Bąkowice ul. Główna 75	2 lok. kom. 1 lok. socjal.	116,83 m <sup>2</sup>	piece	tak/tak	dostateczny	brak
8.	Bielice 6	1 lok. kom.	70.65 m <sup>2</sup>	piece	tak/nie	dostateczny	brak

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

1) stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- instalacja wodociągowa 100 %
- instalacja centralnego ogrzewania 58 %
- łazienka, WC 95 %

### § 3. Prognoza stanu technicznego

Lokale mieszkalne

Lokale socjalne

Lata	Ilość	Stan techniczny			Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły			dobry	średni	zły
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
2026	12	2	8	2	2026	5	3	2	0

## Rozdział 2.

### Analiza potrzeb oraz plany remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy

§4. Wójt sporządza plan remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych w układzie rzeczowym i finansowym, w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego budynków, z uwzględnieniem ustaleń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§5. Wpłaty z tytułu czynszu wnoszone przez lokatorów przeznaczone są na utrzymanie właściwego stanu technicznego posiadanych lokali.

§6. 1. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być poddawane remontom i modernizacji celem podwyższenia jakości oraz poprawienia warunków mieszkaniowych lokatorów.

2. Przy planowaniu remontów i modernizacji w pierwszej kolejności winno być usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludzi, a także konstrukcji technicznej budynku.

Plan remontów w lokalach w kolejnych latach	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Wymiana stolarki okiennej	1	1	1	1	1	1
Wymiana stolarki drzwiowej	1	1	1	1	1	1
Malowanie klatek schodowych	1	1	1	1	1	1
Naprawa lub wymiana instalacji wodnokanalizacyjnej oraz elektrycznej	1	1	1	1	1	1
Roboty dekarские	1	1	1	1	1	1

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2026**

§7. 1. Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerczów odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych przez Radę Gminy Świerczów w drodze odrębnych uchwał.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:

- 1) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- 2) pozyskanie środków na remonty posiadanych zasobów,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§8. W okresie objętych programem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

§9. W przypadku większego zainteresowania ze strony najemców wykupem zajmowanych lokali mieszkalnych, dopuszcza się ich sprzedaż.

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali		Sprzedaż lub zamiana lokali
		Mieszkalne	Socjalne	
2021	7	12	5	0
2022	7	12	5	0
2023	7	12	5	0
2024	7	12	5	0
2025	7	12	5	0
2026	7	12	5	0

### **Rozdział 4.**

#### **Polityka czynszowa**

§10. Czynsz najmu obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacja i utrzymanie techniczne budynku, w tym remonty, koszty utrzymania pomieszczeń do wspólnego użytkowania.,

§11.1. Wysokość stawki czynszu za lokal mieszkalny uzależnia się od stany technicznego budynku i lokalu oraz jego wyposażenia w instalacje:

- 1) za brak instalacji centralnego ogrzewania - 30%,
- 2) za brak łazienki i WC - 20%
2. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Wójt w drodze zarządzenia.
3. Czynsz za najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkalnego płatny jest z góry do 10 – go każdego miesiąca na konto Urzędu Gminy Świerczów
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego.

5. Stawka czynszu nie zawiera kosztów związanych z ogrzewaniem lokali mieszkalnych oraz opłat niezależnych od wynajmującego, takich jak: opłata za zużycie energii elektrycznej, zużycia wody, odbioru nieczystości stałych i płynnych.

4. Celem działania organów gminy na okres najbliższych pięciu lat w zakresie polityki czynszowej jest zachowanie stabilności w opłatach ponoszonych przez lokatorów z tytułu najmu lokalu mieszkalnego i przeznaczenie nagromadzonych środków na poprawę warunków mieszkaniowych oraz stanu technicznego budynków w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## **Rozdział 5**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§12. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza i administruje Wójt Gminy Świerczów.

§13. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi gminy obejmuje:

- 1) prowadzenie gospodarki lokalami mieszkaniowymi,
- 2) modernizacje i adaptację istniejących zasobów mieszkaniowych,
- 3) eksploatacja, remonty i konserwacja zasobów mieszkaniowych,
- 4) ewidencjonowanie nieruchomości,
- 5) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem i zniszczeniem,
- 6) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności i ich windykacja.

## **Rozdział 6**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§14.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne, opcjonalnie środki zabezpieczone na te cele w budżecie gminy, środki uzyskane w formie dotacji celowych na sfinansowanie infrastruktury mieszkaniowej,

2. Remonty uzależnione są od posiadanych środków w roku budżetowym.

## **Rozdział 7**

### **Wysokość kosztów w latach 2021-2026, podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne**

§15. Planowane środki finansowe na eksploatację, remonty, modernizację oraz inne wydatki związane z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2026.

L.p.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	129000.0	133515.0	137515.0	142921.0	146462.00	150856.0

2.	Koszty remontów oraz modernizacji	26000.00	26910.00	27798.00	28688.00	29548.00	30434.00
3.	Koszty inwestycyjne	100000.00	0	0	0	0	0

## **Rozdział 8**

### **Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§16.1. Działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy realizowane są na bieżąco ze środków własnych Gminy.

2. W przypadku możliwości pozyskania dodatkowych środków finansowych ze źródeł zewnętrznych podjęte zostaną dodatkowe działania w tym zakresie

## **Rozdział 9**

### **Postanowienia końcowe**

§17. Przygotowany program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021-2026 ma na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.