

**UCHWAŁA NR XLI/251/14
RADY GMINY STRZELECZKI**

z dnia 28 sierpnia 2014 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelecзки na lata 2014 - 2018”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) 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 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) Rada Gminy Strzelecčki uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Strzelecčki na lata 2014 – 2018”, 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:

1) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

2) planowaną sprzedaż lokali.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzelecčki.

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

Przewodniczący Rady

Włodzimierz Wolny

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzeleccki na lata 2014 - 2018

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Gmina Strzeleccki posiada 23 lokale mieszkalne usytuowane w 9 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 1417,49 m²

2. Zasoby mieszkaniowe zarządzane są przez Gminę i w części przez Gminny Zespół Ekonomiczno-Administracyjny Szkół w Strzeleczkach (dalej GZEAS) – dotyczy lokali służbowych.

Wykaz lokali mieszkalnych zarządzanych przez Gminę.

Lp.	Lokale mieszkalne	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Zielina ul. Prudnicka 6 Mieszkanie 1 Mieszkanie 2 Mieszkanie 3 Mieszkanie 4 Mieszkanie 5 Mieszkanie 6 Mieszkanie 7	67,70 66,76 53,02 66,85 47,81 62,75 96,70
2.	Zielina ul. Prudnicka 9 Mieszkanie 1 Mieszkanie 2	38,71 17,76
3.	Dobra ul. Szkolna 43 Mieszkanie 1 Mieszkanie 2	90,00 48,38
4.	Buława 6 Mieszkanie 1 Mieszkanie 2 Mieszkanie 3 Mieszkanie 4 Mieszkanie 5	47,18 47,18 47,18 47,18 47,18
5.	Raławicki ul. Opolska 80	89,06
6.	Smolarnia ul. Opolska 46	102,90
	Razem :	1084,30 m ²

Wykaz lokali mieszkalnych zarządzanych przez GZEAS Strzeleccki.

Lp.	Lokale mieszkalne	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Dom Nauczyciela w Dobrej ul. Szkolna 35 Mieszkanie 1 Mieszkanie 2	66 62
2.	Mieszkanie służbowe w Raławiczkach ul. Szkolna 6 Mieszkanie 1	98,11
3.	Mieszkanie służbowe w Raławiczkach ul. Polna 15	

Mieszkanie 1	53,54
Mieszkanie 2	53,54
Razem:	333,19 m ²

2. Gmina nie posiada lokali socjalnych.

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Strzeleczki w poszczególnych latach :

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2014	21	-
2015	16	-
2016	16	-
2017	16	-
2018	16	-

5. 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 50 % ,
- 2) stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:
 - a) centralne ogrzewanie 80 %,
 - b) instalacja wodno-kanalizacyjna 99 %,
 - c) wc 99%,
 - d) łazienka 99%.

Rozdział 2.

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

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy jest dobry i w trzech mieszkaniach dostateczny. Stan techniczny dostateczny wynika z wieku i struktury budynku oraz sposobu użytkowania lokali przez najemców. Z uwagi na ograniczone środki finansowe Gmina będzie zmierzać w kierunku sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom. Zakres prac remontowych ograniczy się jedynie do niezbędnych napraw bieżących.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Prognoza i wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży.

Lata	Planowana sprzedaż lokali	Wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży
2014	2 lokale	Zielina ul. Prudnicka 9
2015	3 lokale 2 lokale	Buława 6 Dobra ul. Szkolna 35
2016	-	
2017	-	
2018	-	

Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych zasadach. W zależności od zainteresowania najemców sprzedaż lokali może być realizowana w innym wymiarze rocznym.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stawkę bazową czynszu za najem lokali komunalnych ustala Wójt Gminy w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

2. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu uwzględniając czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują między innymi:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne,
- 2) położenia budynku.

3. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu :

- a) wc lub łazienka – podwyższenie o 20 %,
- b) centralne ogrzewanie – podwyższenie o 15 %,
- c) mieszkanie z urządzeniami wodno-kanalizacyjnymi bez wc lub łazienki – podwyższenie o 10 %,
- d) mieszkanie w miejscowości Strzeleczy – podwyższenie o 10 %,
- e) mieszkanie w miejscowości : Dobra, Smolarnia, Raclawiczki, lub Zielinia – podwyższenie o 5% .

4. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- a) mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki – obniżenie o 50 %,
- b) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych -obniżenie o 30 %,
- c) mieszkanie z kuchnią bez pośredniego oświetlenia naturalnego- obniżenie o 10 %.

5. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wskazanych w ust. 5 nie może być niższa niż 50 % stawki właściwej.

6. Czynniki obniżających wartość użytkową lokali wymienionych w ust. 5 nie stosuje się do stawki czynszu za lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajętych w drodze przetargów.

7. Wzrost stawki czynszu odbywać się będzie nie częściej niż raz w roku, po wypowiedzeniu na piśmie dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia wynikających z przepisów ustawy.

8. Stawka bazowa w skali roku powinna wynosić nie więcej niż 3 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonego przez Wojewodę Opolskiego.

9. Stawkę bazową, o której mowa w ust. 9, podwyższa się o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

10. W przypadku utworzenia lokali socjalnych, stawka czynszu najmu takiego lokalu równa będzie 50 % najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu.

Rozdział 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.

Po likwidacji Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej z dniem 31.12.2013r. Gmina przejęła obowiązki związane z zarządzaniem budynkami komunalnymi i w najbliższych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

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 znajdujące się na nich urządzeń komunalnych i zieleni.
3. Prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.
4. Bieżące naprawy i konserwacje lokali i budynków według potrzeb.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą czynsze za najem lokali mieszkalnych.

Rozdział 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.

Koszty	2014	2015	2016	2017	2018
Bieżąca eksploatacja	13.750	12.700	11.700	11.700	12.700
Remonty	10.000	12.000	14.000	15.000	15.000
Modernizacja	-	-	-	-	-
Koszty zarządzania	-	-	-	-	-
Inwestycje	-	-	-	-	-
Ogółem koszty:	23.750	24.700	25.700	26.700	27.700

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W ramach działań mających na celu poprawę gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy planuje się systematyczną sprzedaż lokali w budynkach wielorodzinnych, które wymagają dużych nakładów finansowych na remonty.