

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SKARBIMIERZ

z dnia 2020 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarbimierz
na lata 2020- 2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1.

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarbimierz na lata 2020- 2024 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

WÓJT
Andrzej Pulit

Bogusław Dziadkiewicz

radca prawny
OP/321/2007

UZASADNIENIE

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skarbimierz na lata 2020- 2024

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skarbimierz na lata 2020-2024 jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 1234 ze zm).

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skarbimierz jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej najuboższych mieszkańców Gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Skarbimierz
z dnia

Wieloletni program gospodarowanie mieszkańcowskim zasobem gminy Skarbimierz na lata 2020 - 2024

Spis treści

Wstęp.....	3
Rozdział 1 Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Skarbimierz.....	4
1.1. Stan zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2019 r.....	4
1.2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2020 – 2024.....	5
1.3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2020 – 2024.	6
Rozdział 2 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego	9
Rozdział 3 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	9
Rozdział 4 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu	9
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.....	10
Rozdział 6 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	10
Rozdział 7 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	10
Rozdział 8 Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali, b) planowaną sprzedaż lokali	11

Wstęp

Przygotowanie niniejszego opracowania wynika z delegacji zawartej z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Okres opracowania jest zgodny z minimalnym okresem wskazanym przez ustawodawcę i obejmuje pięć kolejnych lat. Taki czasookres, pokrywający się z częstotliwością przeprowadzania okresowych - 5 letnich przeglądów technicznych obiektów wydaje się być najbardziej adekwatny do racjonalnej realizacji polityki mieszkaniowej Gminy.

Inwentaryzacja zasobu mieszkaniowego, analiza potrzeb mieszkaniowych, pod względem zapotrzebowania i stanu technicznego, a także określenie kierunków działań mających na celu realizację obowiązków pozwala na prowadzenie racjonalnej polityki mieszkaniowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skarbimierz na lata 2020 – 2024 wyznacza kierunek działań i cel prowadzonej polityki mieszkaniowej.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Skarbimierz

1.1. Stan zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2019 r.

Na dzień 31.12.2019 r. zasób mieszkaniowy gminy Skarbimierz liczył 49 mieszkań zlokalizowanych w 28 budynkach z czego 20 budynków to obiekty w zabudowie szeregowej. Zasób mieszkaniowy gminy Skarbimierz jest zlokalizowany na terenie sześciu miejscowości w Skarbimierzu-Osiedlu. Wspólnotą mieszkaniową objęty jest jeden budynek, w którym znajdują się trzy mieszkania. Pozostałe lokale znajdują się w obiektach będących własnością Gminy Skarbimierz. Zestawienie nieruchomości na dzień 31.12.2019 r. przedstawia Tabela 1.

Tabela 1. Zestawienie nieruchomości będących w zasobie mieszkaniowym gminy Skarbimierz na dzień 31.12.2019 r.

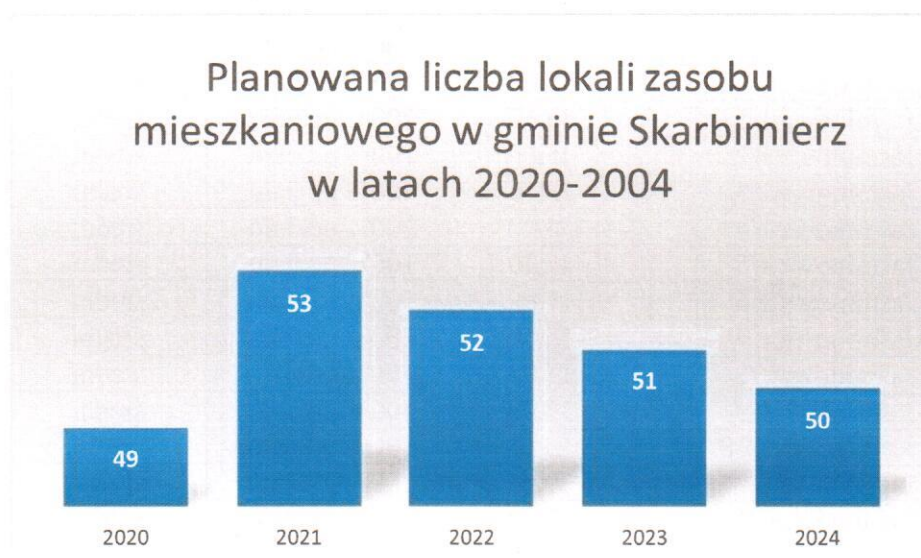
L.p.	Adres lokalu	Powierzchnia lokalu w m ²	Rodzaj własności	Stan techniczny
1.	Skarbimierz-Osiedle Akacyjowa 16C	53,38	100% udziału	dobry
2.	Skarbimierz-Osiedle Akacyjowa 17B	53,39	100% udziału	dobry
3.	Skarbimierz-Osiedle Akacyjowa 19B	53,46	100% udziału	dobry
4.	Skarbimierz-Osiedle Akacyjowa 19C	53,43	100% udziału	dobry
5.	Skarbimierz-Osiedle Akacyjowa 20A	53,35	100% udziału	średni
6.	Skarbimierz-Osiedle Akacyjowa 20C	53,29	100% udziału	dobry
7.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 5B	53,11	100% udziału	dobry
8.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 5D	53,43	100% udziału	dobry
9.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 7C	53,46	100% udziału	dobry
10.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 9B	53,46	100% udziału	dobry
11.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 10A	53,12	100% udziału	dobry
12.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 10C	53,31	100% udziału	dobry
13.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 11B	53,27	100% udziału	dobry
14.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 11C	53,15	100% udziału	dobry
15.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 11D	53,48	100% udziału	dobry
16.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 12B	53,15	100% udziału	dobry
17.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 12D	53,31	100% udziału	dobry
18.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 13C	53,20	100% udziału	dobry

19.	Skarbimierz-Osiedle 13D	Klonowa	53,24	100% udziału	dobry
20.	Skarbimierz-Osiedle 13B	Klonowa	53,33	100% udziału	dobry
21.	Zwanowice 17		74,22	100% udziału	dobry
22.	Łukowice Brzeskie 88		46,00	100% udziału	dobry
23.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/1		85,60	100% udziału	średni
24.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/2		45,60	100% udziału	średni
25.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/3		28,50	100% udziału	średni
26.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/4		54,40	100% udziału	średni
27.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/5		47,40	100% udziału	średni
28.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/6		17,00	100% udziału	średni
29.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/7		15,50	100% udziału	średni
30.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/8		17,00	100% udziału	średni
31.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/9		33,90	100% udziału	średni
32.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/10		21,40	100% udziału	średni
33.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/11		29,90	100% udziału	średni
34.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/12		45,90	100% udziału	średni
35.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/13		19,10	100% udziału	średni
36.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/18		73,40	100% udziału	średni
37.	Żłobizna ul. Brzeska 41/1		55,93	wspólnota mieszkaniowa	dobry
38.	Żłobizna ul. Brzeska 41/1		42,80	wspólnota mieszkaniowa	dobry
39.	Żłobizna ul. Brzeska 41/1		28,92	wspólnota mieszkaniowa	dobry
40.	Brzezina 64		64,40	100% udziału	dobry
41.	Łukowice Brzeskie 89/1		62,28	100% udziału	dobry
42.	Łukowice Brzeskie 89/2		73,46	100% udziału	dobry
43.	Łukowice Brzeskie 89/3		62,62	100% udziału	dobry
44.	Łukowice Brzeskie 89/4		49,03	100% udziału	dobry
45.	Łukowice Brzeskie 89/5		66,97	100% udziału	dobry
46.	Łukowice Brzeskie 53/1		36,60	100% udziału	dobry
47.	Łukowice Brzeskie 53/2		53,85	100% udziału	dobry
48.	Małujowice ul. Kolejowa 1/2		86,08	100% udziału	dopuszczającym
49.	Małujowice ul. Kolejowa 1/3		72,68	100% udziału	dopuszczającym

1.2 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2020 – 2024

Analiza danych z poprzednich lat wykazuje, że istnieje potrzeba powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy Skarbimierz. W okresie najbliższych pięciu lat planuje się jego powiększenie poprzez zagospodarowanie pomieszczeń byłych klas szkolnych na mieszkania, znajdujących się w budynku przy ul. Jaśminowej 1 w Żłobiznie. W wyniku tych działań zasób może się powiększyć o około 4 mieszkania. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2020-2024 przedstawia Rysunek 1

Rysunek 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Skarbimierz w latach 2020-2024



1.2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2020 – 2024. Analizując stan techniczny nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zastosowano pięciostopniową charakterystykę przy czym określenie:

- obiekt w stanie bardzo dobrym występuje gdy – elementy budynku są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń,
- obiekt w stanie dobrym występuje gdy – elementy budynków są utrzymane należycie; celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacjach,
- obiekt w stanie średnim, występuje gdy - w elementach budynków występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu; celowy jest częściowy remont kapitalny,
- obiekt w stanie dopuszczającym, występuje gdy - w elementach budynków występują znaczne uszkodzenia i ubytki; cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę; wymagany remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów,
- obiekt w stanie złym, występuje gdy w budynku występuje duże uszkodzenie i ubytki, które zagrażają bezpieczeństwu; zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki lub prowadzenia kapitalnego w bardzo szerokim zakresie.

Przewiduje się działania Gminy mające na celu poprawę stanu technicznego budynków określonych jako dopuszczający oraz średni, doprowadzając obiekty do stanu dobrego, a także prowadzenie działań utrzymujących budynki w stanie co najmniej dobrym. Prognoza stanu technicznego zasobu uwzględniająca powyższe została przedstawiona w Tabeli nr 2

Tabela 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Skarbimierz w latach 2020-2024

L.p.	Adres lokalu	Prognoza stanu technicznego w latach:				
		2020	2021	2022	2023	2024
1.	Skarbimierz-Osiedle Akacyjowa 16C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Skarbimierz-Osiedle Akacyjowa 17B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Skarbimierz-Osiedle Akacyjowa 19B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Skarbimierz-Osiedle Akacyjowa 19C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Skarbimierz-Osiedle Akacyjowa 20A	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Skarbimierz-Osiedle Akacyjowa 20C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 5B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 5D	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 7C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 9B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 10A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 10C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 11B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 11C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 11D	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 12B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 12D	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 13C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 13D	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 13B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21.	Zwanowice 17	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22.	Łukowice Brzeskie 88	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/1	średni	średni	dobry	dobry	dobry
24.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/2	średni	średni	dobry	dobry	dobry

25.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/3	średni	średni	dobry	dobry	dobry
26.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/4	średni	średni	dobry	dobry	dobry
27.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/5	średni	średni	dobry	dobry	dobry
28.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/6	średni	średni	dobry	dobry	dobry
29.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/7	średni	średni	dobry	dobry	dobry
30.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/8	średni	średni	dobry	dobry	dobry
31.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/9	średni	średni	dobry	dobry	dobry
32.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/10	średni	średni	dobry	dobry	dobry
33.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/11	średni	średni	dobry	dobry	dobry
34.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/12	średni	średni	dobry	dobry	dobry
35.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/13	średni	średni	dobry	dobry	dobry
36.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/18	średni	średni	dobry	dobry	dobry
37.	Żłobizna ul. Brzeska 41/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
38.	Żłobizna ul. Brzeska 41/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
39.	Żłobizna ul. Brzeska 41/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
40.	Brzezina 64	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
41.	Łukowice Brzeskie 89/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
42.	Łukowice Brzeskie 89/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
43.	Łukowice Brzeskie 89/3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
44.	Łukowice Brzeskie 89/4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
45.	Łukowice Brzeskie 89/5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
46.	Łukowice Brzeskie 53/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
47.	Łukowice Brzeskie 53/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
48.	Małujowice ul. Kolejowa 1/2	dopuszczającym	średni	średni	dobry	dobry
49.	Małujowice ul. Kolejowa 1/3	dopuszczającym	średni	średni	dobry	dobry

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego

Na stan techniczny lokalu wpływają takie czynniki jak: wiek budynku, sposób ich utrzymania czy sposób użytkowania nieruchomości przez jej mieszkańców. W celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji nieruchomości należy uwzględnić potrzeby bieżących konserwacji oraz remonty wynikające z protokołów przeglądów rocznych i pięcioletnich obiektów budowlanych. W przypadku lokali znajdujących się w budynku wspólnoty mieszkaniowej potrzeby remontowe części wspólnej są zaspokajane w ramach środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Analizując dynamikę sprzedaży mieszkań komunalnych dla ich najemców, przewiduje się sprzedaż nieruchomości w ilości około jednego lokalu rocznie. Realizacja założeń zależna jest od zainteresowania najemców wykupem mieszkań na własność. O przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży decyduje Wójt, rozpatrując indywidualnie każdy wniosek o nabycie mieszkania.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Stawka czynszu powinna być dostosowana do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych oraz zapewniły sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.
2. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku. Jej wysokość ustala Wójt Gminy Skarbimierz w drodze zarządzenia.
3. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Skarbimierz ustalana jest na podstawie bazowej stawki czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokali.

1.1 Czynniki zmniejszające bazowa stawkę czynszu:

- brak urządzeń c.o. -10%
- brak instalacji wodno- kanalizacyjnej -10%
- brak łazienki -10%
- brak WC -10%

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

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym prowadzi bezpośrednio Gmina poprzez Referat Rolno- Inwestycyjny.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020- 2024 będą:
 - 1) Czysze za lokale mieszkalne;
 - 2) Czysze za lokale użytkowe;
 - 3) Sprzedaż lokali mieszkalnych;
 - 4) Budżet Gminy.

Rozdział 7

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

Rodzaje kosztów	Planowane koszty w kolejnych latach w zł				
	2020	2021	2022	2023	2024
koszty bieżącej eksploatacji	10.000	11.000	11.000	12.000	12.000
koszty remontów oraz modernizacji	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,**
- b) planowaną sprzedaż lokali**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:
 - a) stały nadzór nad stanem technicznym lokali oraz budynków mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym oraz systematyczne wykonywanie niezbędnych prac remontowych,
 - b) bieżąca kontrola terminowości regulowania opłat czynszowych oraz skuteczne prowadzenie windykacji zaległości w opłatach,
 - c) zapewnienie finansowania planowanych prac remontowych
2. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie prowadzenia remontów nie będzie wymagała lokali zamiennych, gdyż nie planuje się remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców związanych z umową najmu.
3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.
4. Traci moc Uchwała Rady Gminy Skarbimierz Nr IV/20/2015 z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skarbimierz na lata 2015- 2019
5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.