

**UCHWAŁA NR XXXIV/287/2017
RADY GMINY POKÓJ**

z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pokój na lata 2018-2022”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. Poz. 1875) 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 2016 r poz. 1610) Rada Gminy Pokój uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pokój na lata 2018-2022, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pokój.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Gosławski

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY POKÓJ
NA LATA 2018-2022**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pokój na lata 2018-2022 określa w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i komunalne;
2. analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających 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 w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rozdział 1.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

Mieszkaniowy zasób Gminy Pokój tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali stanowiących w całości własność Gminy Pokój. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Pokój to 8 budynków mieszkalnych w których znajduje się 18 lokali mieszkalnych w tym 7 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 1000,98 m³.

Lokalizację budynków przedstawiona jest w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ³
1	Lubnów ul. Szkolna 13	1	94,20
2	Lubnów ul. Szkolna 19 B i C	10	420,06
3	Lubnów ul. Polna 15	1	84,60
4	Kozuby 21	1	59,50
5	Żabiniec 14	1	53,00
6	Zieleniec 97	1	63,40
7	Pokój ul. 1-go Maja 9	2	157,89
8	Ładza ul. Reymonta 4	1	68,33
9	ogółem	8	1000,98

Lokale socjalne położone są w miejscowości Lubnów ul. Szklona 19 c. Znajduje się tam 7 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 156,60m³.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Pokój w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Tabela nr 2

rok	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych
2018	8	18	7
2019	7	17	7
2020	6	16	7
2021	5	15	7
2022	4	14	7

Prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego

Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do bezpieczeństwa konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Pokój na zadowalającym poziomie technicznym:

- sprawna instalacje elektryczna,
- sprawna instalacje wodociągowa i kanalizacyjna,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymne, spalinowe, wentylacyjne.

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie.

Ogólna ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

- 1) instalacja elektryczna -100%;
- 2) instalacja wodociągowa i kanalizacyjna -100% w tym 88% ścieków odprowadzanych jest do zbiorników na ścieki okresowo wybieralnych 9 % systemem kanalizacji sanitarnej;
- 3) instalacja centralnego ogrzewania -100%;
- 4) łazienka – 84%;
- 5) toaleta - 100%, w tym ok 8% poza budynkiem.

Budynki mieszkalne z zasobu mieszkaniowego zostały wybudowane w okresie międzywojennym w związku z tym wymagają poniesienia dużych nakładów finansowych na remonty i naprawy bieżące.

Rozdział 2.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018-2022

Lokale stanowiące mieszkalny zasób gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy. Zw sprzedaży wyłączone są lokale socjalne i komunalne w miejscowościach Lubnów ul. Szkolna 19 B i C oraz Pokój ul. 1-go Maja 9.

Zasady sprzedaży lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Pokój określa uchwała Rady Gminy w Pokoju nr IX/59/2007 z dnia 31 sierpnia 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Zgodnie z uchwałą określoną w § 14 przy sprzedaży mieszkań na rzecz najemców udzielne są bonifikaty w wysokości 90% przy wykupie domu jednorodzinnego. Bonifikata od ceny sprzedaży ustalonej przez rzeczoznawcę przysługuje w przypadku jednorazowej zapłaty ceny. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtować się na następującym poziomie:

1. w roku 2018 – 2 domy jednorodzinne (znajduje się po jednym lokalu mieszkalny);

2. w roku 2019 – 1 dom jednorodzinny (znajduje się jeden lokal mieszkalny);
3. w roku 2020 – 1 dom jednorodzinny (znajduje się jeden lokal mieszkalny);
4. w roku 2021 – 1 dom jednorodzinny (znajduje się jeden lokal mieszkalny);
5. w roku 2022 – 1 dom jednorodzinny (znajduje się jeden lokal mieszkalny).

Rozdział 3.

Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy.

Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1. koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali;
2. opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków;
3. koszty remontów w tym:
 - a. koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - b. koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
 - c. koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
4. koszty remontów kapitalnych i modernizacji tj. wydatki inwestycyjne.

Czynnikami mającymi wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynku i sposób ich użytkowania a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania sytuacji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkalnego gminy. Pokój z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela nr 3.

lp.	Nazwa zadania	2018	2019	2020	2021	2022
1	Instalacje elektryczne	1 000	0	0	1000	0
2	Remonty dekarские, budowlane	3 000	1 000	1 000	2000	5 000
3	Roboty malarskie	0	300	300	0	0
4	Instalacje wod.-kan.	1 000	1 700	1 700	0	0
5	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	0	2 000	2 000	2000	0
6	ogółem	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty przedstawia tabela nr 4

lp.	koszty	2018	2019	2020	2021	2022
1	Bieżąca eksploatacja	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
2	Remonty budynków	0	0	0	0	0
3	Inwestycje	0	0	0	0	0
4	ogółem	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000

Koszty bieżące wzrastają o procent inflacji rocznej

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

Czynsz mieszkalny zgodnie z ustawą o ochronie lokatorów (...) wyliczony został w następujący sposób:

1. dotychczasowa stawka czynszu wynosi - 4,00 zł /m² co nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej. Aktualny wskaźnik przeliczeniowy na IV kwartał tego roku za 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynosi – 3161 zł/m²,

2. maksymalna stawka czynszu wynosi $3161 \times 3\% : 12 = 7,91$ zł.

Ustala się czynniki obniżające wartość bazowa czynszu:

1. lokal mieszkalny bez łazienki - obniżka o 10%,
2. lokal mieszkalny bez toalety (poza budynkiem) - obniżka 10%.

Rozdział 5.

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa jako priorytetowe:

1. dążenie do jak największego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Pokój;
2. racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
3. poprawa standardu lokali mieszkalnych;
4. udzielenie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
5. dokonywanie zmian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców.