

**UCHWAŁA NR XXXIX/304/2022
RADY GMINY POKÓJ**

z dnia 14 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pokój na lata 2023-2029”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 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 2022 r., poz. 172 z późn. zm.) Rada Gminy Pokój uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pokój na lata 2023 - 2029”, 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

Wacław Kociencki

Załącznik do uchwały Nr XXXIX/304/2022

Rady Gminy Pokój

z dnia 14 grudnia 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY POKÓJ NA LATA 2023-2029

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pokój na lata 2023 - 2029 tworzy warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznaczają lokale komunalne i w najem dla osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Pokój w poszczególnych latach

Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Pokój na 10 listopada 2022 r. to 7 budynków komunalnych, w których znajduje się 17 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 946,69 m². Lokalizacja budynków przedstawiona jest w tabeli nr 1.

Tabela nr 1.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Lubnów ul. Szkolna 19 B, C	3	263,46
		7	156,60
2	Kozuby 21	1	59,50
3	Żabiniec 14	1	53,00
4	Zieleniec 97	1	63,40
5	Pokój ul. 1-go Maja 9	2	167,17
6	Dąbrówka Dolna ul. Budkowska 1	1	74,74
7	Ładza ul. Reymonta 4	1	108,82
ogółem		17	946,69

Prognozuje się, iż do końca 2029 roku mieszkaniowy zasób gminy Pokój ulegnie niewielkim zmianom. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy Pokój w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Tabela nr 2.

rok	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych
2023	6	15
2024	6	15
2025	5	14
2026	5	14
2027	5	14
2028	4	13
2029	4	13

Prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego.

Zdecydowana większość budynków wymaga remontu ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów 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, w zakresie:

- sprawnej instalacji elektrycznej,
- sprawnej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,

- stanu konstrukcji budynków zapewniającym bezpieczeństwo,
- dobrej szczelności pokrycia dachowego,
- sprawnych przewodów kominowych.

Rozdział 2.

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

Analiza potrzeb.

Ogólna ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco wg udziału procentowego budynki i lokale posiadają:

- 1) instalację elektryczną -100%;
- 2) instalację wodociągową i kanalizacyjną -100%, w tym 90% ścieków odprowadzanych jest do zbiorników na ścieki okresowo wybieralnych 10 % systemem kanalizacji sanitarnej;
- 3) instalację centralnego ogrzewania – 60 %;
- 4) łazienkę – 80%;
- 5) toaletę - 100%, w tym ok 20 % 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. W 2023 roku w Pokoju i w Lubnowie planowane jest wykonanie termomodernizacji, likwidacja lokalnych źródeł ciepła, montaż pomp ciepła. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów w każdym roku w okresie od 2023-2029 wg przeprowadzanych okresowo ocen stanu technicznego budowlanego i w zakresie instalacji elektrycznych, sprawności przewodów dymowych i wentylacji. Plan remontów na poszczególne lata z uwzględnieniem analizy potrzeb przedstawiono w tabeli nr 3.

Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 3.

lp	Wyszczególnienie	2023 rok w zł	2024 rok w zł	2025 rok w zł	2026 rok w zł	2027 rok w zł	2028 rok w zł	2029 rok w zł
1	instalacje elektryczne	400	400	400	400	400	400	400
2	roboty dekarские	55000	55000	55000	55000	55000	55000	55000
3	roboty malarskie	500	500	500	500	500	500	500
4	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	3700	3700	3700	3700	3700	3700	3700
5	instalacje wodno - kanalizacyjne.	400	400	400	400	400	400	400

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych w latach 2023 - 2029

Lokale stanowiące mieszkalny zasób gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy. Ze sprzedaży wyłączone są lokale 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 Pokój nr IX/59/2007 z dnia 31 sierpnia 2007 r. z późniejszymi zmianami w sprawie zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Przy sprzedaży lokali na rzecz najemców udzielne są bonifikaty w wysokości 90%. Bonifikata od ceny sprzedaży przysługuje w przypadku jednorazowej zapłaty ceny. Łącznie w okresie od 2023 do 2029 roku planuje się sprzedaż 4 lokali. Planowana sprzedaż dotyczy lokali znajdujących się w budynkach jednorodzinnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Zasady polityki czynszowej dotyczącej kształtowania zróżnicowanych stawek i ich dostosowanie w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy. Należy dążyć do tego, aby

dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewniały również gromadzenie środków na remonty i ulepszenia.

Ustala się następujące rodzaje czynszów: czynsz za lokale komunalne, czynsz najmu socjalnego lokalu.

Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Pokój w drodze zarządzenia. Stawka czynszu za najmu socjalnego lokalu wynosi 50% stawki za lokal komunalny. Dotychczasowa stawka czynszu wynosi - 4,40 zł /m², co nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej. Aktualny koszt odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynosi – 4813,87 zł/m². Maksymalna stawka czynszu mogłaby wynosić $(4813,87 \times 3\% : 12) = 12,03$ zł.

Ustala się czynniki obniżające wartość bazową czynszu: lokal mieszkalny bez toalety w budynku - obniżka 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 latach 2023-2029

Zarządzaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2023-2029 zajmuje się Wójt Gminy Pokój, który pełni w imieniu i na rzecz gminy Pokój funkcję właścicielską dla zasobu. Do zadań Wójta Gminy Pokój należy między innymi zabezpieczenie w należyty sposób ochrony własności gminy oraz interesu prawnego gminy w stosunku do nieruchomości wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Swoje zadania Wójt Gminy Pokój wykonuje przy pomocy Urzędu Gminy Pokój - Referatu Planowania i Realizacji Strategii Gminy. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2029

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2029 odbywać się będzie z budżetu gminy. Źródłami dochodów w gospodarce mieszkaniowej są m.in. wpływy z opłat czynszowych i eksploatacyjnych.

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

Na wydatki w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) wydatki wymagane przepisami prawa przeglądy technicznych budynków, lokali;
- 2) opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków;
- 3) wydatki w zakresie remontów i bieżącej eksploatacji, w tym:
 - a) konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - b) remonty bieżące budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
 - c) wydatki związane z zabezpieczeniem budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
- 4) remonty kapitalne tj. wydatki inwestycyjne, modernizacje.

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 substancji 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.

Gmina nie ponosi kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi mieszkalnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli. W tabeli nr 4 przedstawiono wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty adaptacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela nr 4.

lp	Wyszczególnienie	2023 rok w zł	2024 rok w zł	2025 rok w zł	2026 rok w zł	2027 rok w zł	2028 rok w zł	2029 rok w zł
1	Przeglądy techniczne	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000
2	Opłaty eksploatacyjne	63000	64000	65000	66000	67000	68000	69000
3	Bieżące naprawy, remonty, usuwanie awarii	20000	20500	21000	21500	22000	22500	23000
4	Ubezpieczenia	5000	5500	6000	6500	6600	6700	6800
5	Ulepszenia, remonty kapitalne, wydatki inwestycyjne	10000	10000	10000	11000	11000	12000	12000

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali i planowaną sprzedaż lokali.

Działania wpływające na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. W zakresie zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

W ramach obowiązywania niniejszego Programu nie zakłada się planowanego remontu całych budynków, co powodowałoby potrzebę zabezpieczenia lokali zastępczych dla najemców. W przypadkach nieprzewidzianych potrzeb remontowych lokali pojedynczych, czy też budynków, dla najemców zostaną zadysonowane czasowo wolne lokale na terenie gminy, uzyskane z ruchu ludności. W przypadkach wystąpienia zagrożeń katastrof budowlanych w budynkach, możliwe będzie również na krótki czas przejściowy dodatkowo zabezpieczyć lokale mieszkalne, przystosowane doraźnie w budynkach świetlic wiejskich na terenie gminy. Ze względu na rozproszoną na terenie gminy substancję mieszkaniową praktycznie niemożliwym będzie zachowanie warunku zadysonowania lokalu zamiennego znajdującego się w tej samej miejscowości.

2. W zakresie planowanej sprzedaży lokali.

W ramach obowiązywania niniejszego Programu zakłada się sprzedaż 4 lokali na rzecz dotychczasowych najemców. Zasadniczym instrumentem wspierającym powyższe działania są przede wszystkim preferencyjne zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, na zasadach szczegółowo określonych w odrębnej uchwale.

3. W pozostałym zakresie.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminnym planuje się dążenie do jak największego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Pokój i racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.