

UCHWAŁA NR 47/IX/2019
RADY GMINY OPATÓW

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opatów na lata 2019 - 2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 roku poz. 506) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2018r. poz. 1234 z późn. zm.), Rada Gminy Opatów uchwala, co następuje :

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opatów na lata 2019-2023 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Opatów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Opatów

Mirosław Szewczuk

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów na lata 2019 - 2023

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U z 2018 r. poz.1234, z późn. zm.) rada gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opatów na lata 2019 – 2023 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej.

1. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem :

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Opatów w poszczególnych latach,
- 2) analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali , z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,
- 4) zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu,
- 5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmianach w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokości kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2019 – 2023**STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW**

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

Stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga naprawy

Stan zadawalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić np. drzwi wymiana okien, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznej,

Stan niezadawalający - uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji zagrażającej bezpieczeństwu

Adres	R o k				
	2019	2020	2021	2022	2023
Opatów ul. Kuźniczka 23	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Zwierzyniec Pierwszy ul. Szkolna nr 4	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Iwanowice Duże ul. Częstochowska nr 63	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Zwierzyniec Pierwszy ul. 3-go Maja nr 41	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Opatów stanowią lokale służące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Opatów.

Stan gminnego zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2018r.:

- 1) 8 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 368,62 m²
- 2) Struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco :
 - 1 budynek wybudowany w 1971r.
 - 3 budynki wybudowane przed 1950r.
- 3) Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

LATA	Ilość lokali
2019	8
2020	8
2021	8
2022	8
2023	8

Stopień wyposażenia budynków w instalacje techniczne :

Lp.	Rodzaj instalacji i urządzenia	Liczba budynków
1	Instalacja wodno - kanalizacyjna	4
2	Centralnego ogrzewania	3

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

1. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno budowlanych.

2. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty elementów konstrukcyjnych budynków w szczególności dachów, a w następnej modernizacji instalacji technicznych oraz elewacje budynków i wymiana okien.

Analiza potrzeb na lata 2019-2023

Zakres prac	2019	2020	2021	2022	2023
Pokrycie dachowe	-	-	30.000 zł	-	-
Instalacja	-	-	-	-	-
Okna i drzwi	-	-	-	-	-
Fundamenty	-	-	-	-	-
Elewacja	-	-	-	-	60.000 zł

§ 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2019 - 2023

1. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

2. W latach 2019 – 2023 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 4. Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2019 – 2023 , które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy Opatów wydając stosowne zarządzenie, nie częściej niż jeden raz w roku.

3. Przy ustalaniu czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest obowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających i obniżających wartość lokali.

a) czynniki obniżające :

- brak instalacji centralnego ogrzewania – 15%

- budynki o dużym stopniu zniszczenia – 10%

b) czynniki podwyższające :

- korzystne usytuowanie budynku – 10%

- budynek zadbane elementy konstrukcji są w dobrym stanie technicznym – 10%

- standard z łazienką i instalacją C.O. – 10%

4. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.

5. Na wniosek najemcy o niskich dochodach dopuszcza się możliwość obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego, jeżeli wysokość czynszu ustalonego przez Wójta Gminy przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

6. Kwota obniżki wynosi:

1) 10% gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 100% do 75 % najniższej emerytury brutto

2) 20% gdy dochód na członka rodziny jest niższy niż 75% najniższej emerytury brutto

§ 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 2019 - 2023

1. Ustala się podstawowe strategiczne zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy :

a/ utrzymanie w należyтым stanie technicznym lokali mieszkalnych i budynków,

b/ remonty, konserwacje i modernizacje lokali mieszkalnych i budynków,

c/ prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali mieszkalnych

2. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt.

3. Nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 - 2023

1. Źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2019-2023 będzie:

1) w roku 2019 - wpływ z czynszów za lokale mieszkalne i innych środków budżetowych;

2) w roku 2020 - wpływ z czynszów za lokale mieszkalne i innych środków budżetowych;

3) w roku 2021 - wpływ z czynszów za lokale mieszkalne i innych środków budżetowych;

4) w roku 2022 - wpływ z czynszów za lokale mieszkalne i innych środków budżetowych;

5) w roku 2023 - wpływ z czynszów za lokale mieszkalne i innych środków budżetowych;

§ 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, a także koszty inwestycyjne

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	Ogółem;
Koszty bieżącej eksploatacji	12.000 zł	12.300 zł	12.600 zł	12.900 zł	13.200 zł	63.000 zł
Koszty remontów	-	-	30.000 zł	-	60.000 zł	90.000 zł
Koszty modernizacji	-	-	-	-	-	-

Nakłady inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
----------------------	---	---	---	---	---	---

§ 8. Opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Ustalone realne potrzeby remontów i planu remontów wskazują, że nie jest konieczne wyłączanie lokali z eksploatacji w celu przeprowadzenia remontów.

2. Konieczne jest zabezpieczenie w budżecie stosownych środków na remonty i modernizację lokali i budynków, stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Opatów.

3. Dopuszcza się możliwość przekwalifikowania lokali o niskim standardzie.

Przewodniczący Rady Gminy
Opatów

Mirosław Szewczuk