

z dnia 29 października 2019 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Zębowice na lata 2019-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r., poz.506 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 zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.) **Rada Gminy Zębowice** uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zębowice na lata 2019 – 2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zębowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Damian Ledwig

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY ZĘBOWICE NA LATA 2019-2024

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

I. Postanowienia ogólne

Głównym celem przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zębowice na lata 2019-2024 jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Zębowice;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.);
- 3) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zębowice na lata 2019-2024;
- 4) budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny pozostający w zarządzie Gminy;
- 5) remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu lub w budynku, w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia;
- 6) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje.

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.

Zasób mieszkaniowy Gminy Zębowice stanowi 14 lokali mieszkalnych i 3 lokale przeznaczone do najmu socjalnego:

L.p.	Adres lokalu	Ilość lokali	Rodzaj lokali
1.	Łąka 44	1	Lokal socjalny
2.	Prusków 27	2	Lokale mieszkalne
3.	Zębowice, Dobrodzieńska 11	2	Lokale mieszkalne
4.	Zębowice, Murka 3	3	Lokale mieszkalne
5.	Zębowice, Opolska 48	2	Lokale socjalne
6.	Zębowice, Opolska 50	6	Lokale mieszkalne
7.	Radawie, Stawowa 9a/1	1	Lokal mieszkalny
	Razem	17	

Nie przewiduje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy oraz zmiany w stanie technicznym istniejących lokali.

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

W latach 2019-2024 prowadzenie remontów będzie uzależnione od oceny stanu technicznego lokali i możliwości finansowych gminy w zakresie utrzymania budynków w stanie niepogorszonym przez bieżącą eksploatacją. Nie przewiduje też modernizacji budynków.

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.



W latach 2019-2024 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

Czynsz za lokal opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt w drodze zarządzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wynajmujący może podwyższyć czynsz na zasadach określonych w stosownych przepisach, a w szczególności w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Określając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych uwzględnia się czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali.

Czynnikiem obniżającym stawkę czynszu jest brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu – obniżka o 10 %.

Czynnikiem podwyższającym wartość użytkową lokalu jest dobry stan techniczny budynku – podwyżka o 10 %.

VI. 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.

Lokalami i budynkami zarządza Wójt Gminy Zębówice w oparciu o obowiązujące przepisy. Nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Do zarządcy lokali i budynków należy:

- 1) zawarcie umowy najmu lokalu;
- 2) pobór należnych opłat;
- 3) egzekwowanie zaległych opłat;
- 4) występowanie do sądu z wnioskiem o eksmisję;
- 5) zapewnienie dostępu do wody pitnej;
- 6) zapewnienie technicznych możliwości ogrzewania lokali.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawą finansowania w zakresie kosztów bieżących będzie czynsz oraz możliwe do przeznaczenia środki z budżetu gminy w okresie 2019-2024.

VIII. 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 nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Koszty eksploatacji:

Rok	Wpływy z czynszu	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty administracji
2019	39 798,19 zł	3 700,00	3 000,00	2 000,00
2020	41 788,10 zł	3 885,00	3 150,00	2 100,00
2021	43 877,50 zł	4 079,25	3 307,50	2 205,00
2022	46 071,38 zł	4 283,30	3 472,90	2 315,00

Nie przewiduje się modernizacji lokali i budynków. Gmina nie jest właścicielem lokali które wchodzi w skład nieruchomości wspólnej.

IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

Nie przewiduje się remontów, które powodowałyby konieczność zamian lokali.

2. Planowana sprzedaż lokali

W latach 2019-2024 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkaniowych.

