

**UCHWAŁA NR XXX/273/2018
RADY GMINY WALCE**

z dnia 14 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Walce
na lata 2018 – 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz.1875 z późn. zm.), oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.), Rada Gminy Walce uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Walce na lata 2018-2022”, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Nossol

Załącznik do Uchwały Nr XXX/273/2018

Rady Gminy Walce

z dnia 14 marca 2018 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WALCE NA LATA 2018 - 2022

Rozdział 1 Przepisy ogólne

1. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 1610, z późn. zm.);
- 2) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Walce;
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Walce;
- 4) lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy.

2. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 42 lokali mieszkalnych (w tym 11 socjalnych) o łącznej powierzchni użytkowej 2243 m², znajdujących się w 10 budynkach tj. w 2 budynkach mieszkalnych gdzie jest 19 lokali mieszkalnych, oraz w 8 budynkach użyteczności publicznej gdzie znajdują się pozostałe 23 lokale mieszkalne mieszczące się w 4 budynkach przedszkoli samorządowych, budynku Gminnego Ośrodka Kultury, Ośrodka Zdrowia, Świetlicy wiejskiej oraz w budynku Wielofunkcyjnym.

3. Aktualny mieszkaniowy zasób gminy obrazuje tabela nr 1.

Tabela Nr 1

Lp.	Położenie budynku w którym znajdują się lokale mieszkalne	Liczba lokali w budynku		Powierzchnia lokali w m ²
		mieszkalne	socjalne	
1.	Walce ul. Opolska 95-97 (<i>ośmiorak</i>)	8	0	433
2.	Walce ul. Plac Górny 11 (<i>kazamat</i>)	0	11	374
3.	Walce ul. Zamkowa 85 (<i>Ośrodek Zdrowia</i>)	2	0	191
4.	Walce ul. Opolska 23A (<i>GOK</i>)	4	0	211
5.	Walce ul. Konopnickiej 6 (<i>Przedszkole nr2</i>)	2	0	134
6.	Kromolów 51 (<i>Przedszkole</i>)	2	0	123
7.	Brożec ul. Miodowa 28 (<i>Przedszkole</i>)	1	0	73
8.	Stradunia ul. Powstańców Śl. 32 (<i>Przedszkole</i>)	3	0	138
9.	Grocholub ul. Opolska 19 (<i>Świetlica Wiejska</i>)	3	0	213
10.	Rozkochów ul. Wiejska 19A (<i>wielofunkcyjny</i>)	6	0	353

4. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach obrazuje tabela nr 2.

Tabela Nr 2.

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali socjalnych	Liczba pozostałych lokali mieszkalnych
2018	10	11	31
2019	10	11	31
2020	10	11	31

2021	10	11	31
2022	10	11	31

5. Struktura wiekowa budynków i stopień ich wyposażenia w podstawowe instalacje i urządzenia: Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

a) struktura wiekowa budynków:

Rok budowy budynku	Budynki z lokalami socjalnymi (ilość)	Budynki z pozostałymi lokalami mieszkalnymi (ilość)
Wybudowane do 1940 roku	1	2
Wybudowane w latach 1941 - 1950	0	0
Wybudowane w latach 1951 - 1960	0	0
Wybudowane w latach 1961 - 1970	0	0
Wybudowane po roku 1971	0	7

b) wyposażenie lokali mieszkalnych w podstawowe instalacje i urządzenia:

Lp.	Położenie budynku w którym znajdują się lokale mieszkalne	Liczba lokali w budynku	Liczba lokali w budynku wyposażonych w instalacje lub urządzenia			
			instalacja wodna	instalacja kanalizacyjna	instalacja c.o.	łazienka
1.	Walce ul. Opolska 95-97	8	8	8	8	8
2.	Walce ul. Plac Górny 11	11	w korytarzu	w korytarzu	0	0
3.	Walce ul. Zamkowa 85	2	2	2	2	2
4.	Walce ul. Opolska 23A	4	4	4	4	4
5.	Walce ul. Konopnickiej 6	2	2	2	2	2
6.	Kromołów 51	2	2	2	2	2
7.	Brożec ul. Miodowa 28	1	1	1	1	1
8.	Stradunia ul. Powstańców Śl. 32	3	3	3	3	3
9.	Grocholub ul. Opolska 19	3	3	3	3	3
10.	Rozkochów ul. Wiejska 19A	6	6	6	6	6

6. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

a) lokale socjalne:

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2018	11	2	9	0
2019	11	3	8	0
2020	11	4	7	0
2021	11	5	6	0
2022	11	8	3	0

b) pozostałe lokale mieszkalne:

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły

2018	31	26	5	0
2019	31	26	5	0
2020	31	27	4	0
2021	31	27	4	0
2022	31	28	3	0

Skala ocen: Stan techniczny dobry - wymagający bieżących remontów, średni - wymagający wymiany części urządzeń i instalacji, zły - wymagający remontu kapitalnego.

Rozdział 3

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

1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy na poziomie gwarantującym utrzymanie zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty polegające na utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania oraz zapewniające właściwe użytkowanie budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem.

3. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu. Do priorytetów należą tu roboty w zakresie ocieplenia budynków, poprawa warunków sanitarnych w budynku socjalnym, oraz modernizacje instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania.

4. Zestawienie potrzeb remontowych oraz modernizacyjnych (w tys. złotych) planowanych w latach 2018 - 2022 przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj remontu, modernizacji	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok
Instalacje elektryczne	6,0	7,0	7,0	8,0	10,0
Instalacje wod-kan. i c.o.	3,0	30,0	20,0	5,0	5,0
Stolarka budowlana	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Usuwanie awarii	2,0	1,5	1,5	1,5	1,5
Roboty dekarские	2,0	3,0	4,0	5,0	3,0
Roboty ogólnobudowlane	7,0	83,8	5,0	4,0	6,0
Roboty termomodernizacyjne	1 148,9	240,0	250,0	250,0	0,0
Ogółem	1 170,4	367,3	289,5	275,5	27,5

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Gmina nie przewiduje w latach 2018 - 2022 sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Dopuszcza się rozpatrzenie możliwości sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań przez lokatora lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Zasady polityki czynszowej mają zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących do mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych dla zasobu Gminy Walce ustala wynajmujący w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy, z zastosowaniem czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową czynszu.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za 1 m²:

- 1) jeżeli lokal mieszkalny nie posiada centralnej ciepłej wody: minus 10%;
- 2) jeżeli lokal mieszkalny nie posiada centralnego ogrzewania: minus 10%;
- 3) jeżeli lokal mieszkalny nie posiada wc: minus 10%;
- 4) jeżeli lokal nie posiada łazienki: minus 10%;

5) jeżeli lokal nie posiada instalacji wodno-kanalizacyjnej: minus 10%.

4. Zmiana wysokości stawek czynszu za lokale wchodzące w skład zasobu gminy nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy.

Rozdział 6

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu gminy zarządza Wójt lub podmiot przez niego upoważniony.

2. Administrowanie budynkami i lokalami należącymi do mieszkaniowego zasobu gminy prowadzić będą:

- 1) lokalami w budynkach przedszkoli – Dyrektor Gminnego Zespołu Oświaty w Walcach;
- 2) lokalami w budynku Ośrodka Zdrowia – Kierownik Ośrodka;
- 3) lokalami w budynku Gminnego Ośrodka Kultury – Dyrektor GOK;
- 4) lokalami w pozostałych budynkach – Kierownik Referatu Infrastruktury, Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa.

3. W okresie objętym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania zasobem gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach dzieli się na następujące rodzaje:

- 1) 2018 r. - wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki własne budżetu gminy na 2018 r.,
- 2) 2019 r. - wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki własne budżetu gminy na 2019 r.,
- 3) 2020 r. - wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki własne budżetu gminy na 2020 r.,
- 4) 2021 r. - wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki własne budżetu gminy na 2021 r.,
- 5) 2022 r. - wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki własne budżetu gminy na 2022 r.

Rozdział 8

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne

Planuje się ponoszenie wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w latach 2018 - 2022 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (w tys.złotych):

Rodzaj wydatków	Rok				
	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji	160,0	160,0	155,0	155,0	150,0
Koszty remontów i modernizacji	21,5	49,5	39,5	25,5	27,5
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wydatki inwestycyjne	1 148,9	317,8	250,0	250,0	0,0

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Efektywne gospodarowanie istniejącymi zasobami.

2. Stymulowanie zamian w ramach zasobu tak, aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale opowiadające wielkości rodziny jak i sytuacji materialnej.

3. Stan zasobu nie wymusza planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem przez gminę. Dopuszcza się jednak działania o których mowa w rozdziale 4 ust.2.

4. Bieżąca analiza wykorzystania zasobu i podejmowanie decyzji w sprawie zmian sposobu jego użytkowania.