

**UCHWAŁA NR XXXI/264/2021
RADY GMINY WALCE**

z dnia 24 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Walce
na lata 2021 – 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze 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 2020 r., poz. 611), Rada Gminy Walce uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Walce na lata 2021-2025”, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc 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.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mateusz Burczyk

Załącznik do uchwały Nr XXXI/264/2021

Rady Gminy Walce

z dnia 24 marca 2021 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WALCE NA LATA 2021 - 2025

Rozdział 1.

Definicje

§ 1. 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;
- 2) gminnym zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy stanowiący zasób Gminy Walce;
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Walce;
- 4) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Walce;
- 5) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Walce;
- 6) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Walce;
- 7) lokatorze, właścicielu, lokalu, najmie socjalnym lokalu, lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć określenia zawarte w art. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 8) programie - należy przez to rozumieć niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Walce na lata 2021-2025.

Rozdział 2.

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

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

2. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 45 lokali mieszkalnych (w tym 11 z przeznaczeniem na najem socjalny) o łącznej powierzchni użytkowej 2386 m², znajdujących się w 11 budynkach tj. w 2 budynkach mieszkalnych gdzie jest 19 lokali mieszkalnych, oraz w 9 budynkach użyteczności publicznej gdzie znajdują się pozostałe 22 lokale mieszkalne mieszczące się w 5 budynkach przedszkoli samorządowych, budynku Gminnego Ośrodka Kultury, Ośrodka Zdrowia, Świetlicy Wiejskiej oraz w budynku Wielofunkcyjnym.

3. Aktualny mieszkaniowy zasób gminy obrazuje tabela nr 1.

Lp.	Położenie budynku w którym znajdują się lokale mieszkalne	Liczba lokali w budynku z przeznaczeniem na najem:			Powierzchnia lokali w m ²
		Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	lokale przeznaczone na najem socjalny	Lokale przeznaczone na najem na okres stosunku pracy	
1.	Walce ul. Opolska 95-97 /ośmiorak/	8	0	0	432
2.	Walce ul. Plac Górny 11 /kazamat/	0	11	0	374
3.	Walce ul. Zamkowa 85 /Samodzielny Publiczny Ośrodek Zdrowia /	0	0	2	191
4.	Walce ul. Opolska 23A /G.O.K./	4	0	0	211

5.	Walce ul. Konopnickiej 6 / <i>Publiczne przedszkole</i> /	2	0	0	134
6	Kromołów 51 / <i>Publiczne przedszkole</i> /	2	0	0	123
7	Brożec ul. Miodowa 28 / <i>Publiczne przedszkole</i> /	0	0	1	73
8	Stradunia ul. Powstańców Śl. 32 / <i>Publiczne przedszkole</i> /	3	0	0	138
9	Grocholub ul. Opolska 19 / <i>świątelnia wiejska</i> /	2	0	0	154
10	Rozkochów ul. Wiejska 19A / <i>budynek wielofunkcyjny</i> /	8	0	0	461
11	Walce ul. Mickiewicz 2 / <i>Publiczne przedszkole</i> /	2	0	0	95

§ 3. 1. Na lata 2021 - 2025 przyjmuje się prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu gminy którą obrazuje tabela nr 2.

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali z najmem socjalnym	Liczba pozostałych lokali mieszkalnych
2021	11	11	34
2022	10	11	26
2023	10	11	26
2024	10	11	26
2025	10	11	26

2. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- 1) istniejący stan zasobów mieszkaniowych,
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 4. 1. 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:

- 1) struktura wiekowa budynków:

Rok budowy budynku	Budynki z najmem socjalnym lokali (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	8

- 2) wyposażenie lokali mieszkalnych w podstawowe instalacje i urządzenia:

	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	1
3	Walce ul. Zamkowa 85	2	2	2	2	2
4	Walce	4	4	4	4	4

	ul. Opolska 23A					
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	2	2	2	2	2
10	Rozkochów ul. Wiejska 19A	8	8	6	6	6
11	Walce ul. Mickiewicza 2	2	2	0	0	0

§ 5. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale z najmem socjalnym i pozostałe lokale mieszkalne:

1) lokale z najmem socjalnym socjalne:

Lata	ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2021	11	3	8	0
2022	11	4	7	0
2023	11	5	6	0
2024	11	7	4	0
2025	11	11	0	0

2) pozostałe lokale mieszkalne:

lata	ilość	stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2021	34	26	3	5
2022	26	21	3	2
2023	26	24	2	0
2024	26	25	1	0
2025	26	26	0	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

§ 6. 1. Realizacja remontów i modernizacji przewiduje utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonego.

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 standardu, warunków technicznych i funkcjonalności zasobu. Do priorytetów należą tu roboty w zakresie ocieplenia budynków, poprawa warunków sanitarnych, oraz modernizacje instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania.

4. Zestawienie potrzeb remontowych oraz modernizacyjnych planowanych w latach 2021 - 2025 przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj remontu, modernizacji	2021 rok w zł	2022 rok w zł	2023 rok w zł	2024 rok w zł	2025 rok w zł
Instalacje elektryczne, grzewcze, wod-kan	20 000	18 000	17 000	6 000	8 000

Roboty ogólnobudowlane	26 000	25 000	16 000	6 000	7 000
Roboty malarskie	2 000	4 000	3 000	3 000	3 000
Inne roboty i usługi	7 000	8 000	11 000	13 000	12 000
Ogółem	55 000	55 000	47 000	28 000	30 000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. 1. Gmina przewiduje w latach 2021 - 2022 sprzedaż 8 lokali mieszkalnych w budynku w Walcach przy ul. Opolskiej 95-97.

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

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 8. 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 wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują między innymi wyposażenie budynku oraz lokalu w urządzenia techniczne.

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

- 1) jeżeli budynek/lokal posiada ocieplenie: plus 20%.

5. 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

§ 9. 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 – Dyrektorzy placówek;
- 2) lokalami w budynku Gminnego Ośrodka Kultury – Dyrektor GOK;
- 3) lokalami w pozostałych budynkach – Kierownik Referatu Gospodarki.

3. W okresie objętym programem dopuszcza się możliwość zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy w przypadku wyodrębnienia podmiotu do zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

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

- 1) 2021 r. - wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych, środki własne budżetu gminy na 2021 r. oraz pozyskane przez gminę środki zewnętrzne,
- 2) 2022 r. - wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz środki własne budżetu gminy na 2022 r. oraz pozyskane przez gminę środki zewnętrzne,
- 3) 2023 r. - wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz środki własne budżetu gminy na 2023 r. oraz pozyskane przez gminę środki zewnętrzne,
- 4) 2024 r. - wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz środki własne budżetu gminy na 2024 r. oraz pozyskane przez gminę środki zewnętrzne,
- 5) 2025 r. - wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz środki własne budżetu gminy na 2025 r. oraz pozyskane przez gminę środki zewnętrzne.

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

§ 11. Planuje się ponoszenie wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w latach 2021 - 2025 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (w złotych):

Rodzaj wydatków	Rok				
	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	131 385,00	135 300,00	137 300,00	140 400,00	142 700,00
Koszty remontów i modernizacji	55 000,00	55 000,00	47 000,00	28 000,00	30 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wydatki inwestycyjne	260 780,00	1 285 000,00	0,0	0,0	0,0

Rozdział 9.

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 oraz planowaną sprzedaż lokali

§ 12. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do:

- 1) efektywnego gospodarowanie istniejącymi zasobami;
- 2) stymulowania zamian w ramach zasobu tak, aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale opowiadające wielkości rodziny jak i sytuacji materialnej.
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją należności;
- 4) bieżąca analiza wykorzystania zasobu i podejmowanie decyzji w sprawie zmian sposobu jego użytkowania.