

**UCHWAŁA NR XXXIII/238/2021  
RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE**

z dnia 28 maja 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prószków  
na lata 2021 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku poz. 713 ze zmianami) 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku poz. 611 ze zm.) Rada Miejska w Prószkowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prószków na lata 2021 – 2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prószkowa.

§ 3. Uchwała Nr III/30/2018 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prószków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego 2018 r. poz. 3768) straciła moc w terminie wynikającym z art. 17 Ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2018 r. poz. 756), to jest w dniu 21 kwietnia 2021 roku.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Prószkowie

**Lucjan Dzumla**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PRÓSZKÓW NA LATA 2021 -2026**

### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne**

W celu realizacji zadań Gminy Prószków w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej z wykorzystaniem mieszkaniowego zasobu Gminy uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prószków na lata 2021 – 2026, który obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

### **Rozdział II**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Prószków obejmuje wg stanu na dzień 31 marca 2021 roku 46 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2 364,44 m<sup>2</sup>, w tym 30 lokali znajduje się w 9 budynkach stanowiących własność Gminy, natomiast pozostałe 16 znajdują się w 12 budynkach należących do kilku współwłaścicieli i zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

2. Zakłada się, że liczba komunalnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach należących do kilku współwłaścicieli i zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, zmniejszy się w wyniku ich sprzedaży na rzecz najemców.

3. Przewiduje się powiększenie liczby lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy poprzez adaptację budynków gminnych.

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Prószków w poszczególnych latach:

Własność budynku	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Gmina 100%	30	29	29	29	32	32

Wspólnoty	16	13	12	12	12	12
<b>Razem:</b>	<b>46</b>	<b>42</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>44</b>	<b>44</b>

5. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Prószków w poszczególnych latach:

Stan techniczny lokali mieszkalnych	2021	2022	2023	2024	2025	2026
zły	5	2	1	0	0	0
średni	8	7	6	5	3	1
dobry	33	33	34	36	41	43
<b>Razem:</b>	<b>46</b>	<b>42</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>44</b>	<b>44</b>

### Rozdział III

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

1. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prószków w większości wybudowano przed 1945 r., w związku z czym charakteryzują się niskim standardem i wymagają dużych nakładów finansowych celem utrzymania ich zadowalającego stanu technicznego. Uwzględniając potrzeby remontowe będą podejmowane prace zapewniające bezpieczeństwo lokatorów oraz gwarantujące utrzymanie lokali na zadowalającym poziomie techniczno-sanitarnym. Gminny zasób mieszkaniowy charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji. Z uwagi na wiek budynków oraz brak dostatecznej ilości prac konserwatorsko-remontowych, zasoby mieszkaniowe ulegają wcześniejszemu zużyciu i wymagają remontów doraźnych oraz kapitalnych. Konieczne do wykonania prace dotyczą m.in. prac termomodernizacyjnych, remontu połączeń dachowych, elewacji oraz klatek schodowych, wymiany zużytej stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej. Celem poprawy standardu mieszkań gminnych należy rozważyć podłączenia części z nich do sieci gazowej, której budowa na terenie Gminy Prószków rozpoczęła się w 2019 roku.

2. W budynkach, w których Gmina Prószków jest jednym ze współwłaścicieli, potrzeby remontowe ustalane są przez wspólnoty mieszkaniowe. Gmina ponosi również wydatki na remonty, dokonując wpłat na fundusze remontowe, zgodnie z podejmowanymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych, proporcjonalnie do udziału Gminy Prószków we wspólnocie.

3. Plan remontów i modernizacji:

Zakres i modernizacja	Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w ujęciu finansowym					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Remonty dekarские	0	0	100	0	0	0
Roboty ogólnobudowlane	0	10	0	110	240	280
Instalacje techniczne	44	30	12	0	0	0
Inne roboty	10	10	10	5	5	5
Ogółem w tys. złotych	<b>54</b>	<b>50</b>	<b>122</b>	<b>115</b>	<b>245</b>	<b>285</b>

### Rozdział IV

#### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021 – 2026

1. W latach 2021-2026 planuje się sprzedaż najemcom lokali mieszkalnych, które to usytuowane są w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w tych budynkach.

2. Z inicjatywy Gminy, w okresie obowiązywania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Prószków na lata 2021-2026 zaplanowano sprzedaż 4 lokali mieszkalnych o złym stanie technicznym, których zbycie uwzględniono w tabeli zamieszczonej w Rozdziale II ust. 5 (sprzedaż nastąpi w latach 2021-2023).

### Rozdział V

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Burmistrz Prószkowa zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za najem lokali mieszkalnych w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prószków na lata 2021-2026 z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

2. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu w zależności od:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

3. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- 1) lokal mieszkalny położony w miejscowości Prószków – podwyższenie o 5%,
- 2) lokal w budynku z węzłem c.o. lub ogrzewaniem gazowym z sieci – podwyższenie o 10%,
- 3) lokal w budynku o podwyższonej wartości użytkowej w wyniku realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych określonych w Gminnym Programie Rewitalizacji dla Gminy Prószków – podwyższenie o 25%;
- 4) lokal w budynku po termomodernizacji rozumianej jako wykonanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych wymienionych w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów ([Dz.U. z2021r. poz.554](#)) – podwyższenie o 15%.

4. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- 1) lokal mieszkalny z łazienką i WC poza lokalem – obniżenie o 10%
- 2) lokal mieszkalny położony na parterze – obniżenie o 5%.

5. Wzrost czynszu odbywa się, po uprzednim wypowiedzeniu na piśmie dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6. Czynniki wymienione w ust. 3 pkt 3 ma zastosowanie wyłącznie w przypadku zawierania nowych umów najmu lokali.

## **Rozdział 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**

1. Zarząd lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prószków sprawowany jest przez Referat Gospodarki.

2. Zarząd budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prószków sprawowany jest na podstawie umowy zawartej z zarządcą.

3. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 ze zm.).

4. W umowie zawartej z zarządcą, w szczególności należy ustalić zasady:

- 1) prawidłowego używania przedmiotu zarządu zgodnie z przeznaczeniem,
- 2) utrzymywania przedmiotu zarządu w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu stopnia normalnego zużycia, a w szczególności zobowiązują się do dokonywania niezbędnych napraw, remontów i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu zarządu, przy uwzględnieniu normalnego z nich korzystania,
- 3) przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prószków uchwalonym przez Radę Miejską,
- 4) ponoszenia odpowiedzialności za szkody wyrządzone z winy zarządcy w przedmiocie zarządu,

5) współpracy z właściwymi przedmiotowo komórkami Urzędu Miejskiego w Prószkowie w zakresie gospodarki lokalami, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji ludności.

5.Sposób gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na:

- 1) zapewnieniu najemcom lokali warunków mieszkaniowych zgodnych z obowiązującym prawem;
- 2) utrzymaniu w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 3) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie czynszu, i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) zapewnieniu bieżących napraw i konserwacji lokali i budynków według potrzeb, w zakresie odpowiadającym obowiązkom wynajmującego w odniesieniu do zasobu mieszkaniowego.

6.W latach 2021-2026 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Prószków.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026**

1.Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 są przychody z tytułu czynszów najmu.

2.W przypadku zaistnienia takiej konieczności Rada Miejska może przeznaczyć na finansowanie gospodarki mieszkaniowej dodatkowe środki budżetu Gminy.

## **Rozdział 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 nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

Wysokość wydatków w latach 2021-2026:

	2021 [tys. zł]	2022 [tys. zł]	2023 [tys. zł]	2024 [tys. zł]	2025 [tys. zł]	2026 [tys. zł]
koszty bieżącej eksploatacji	32	32	32	32	32	32
koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	54	50	122	115	245	285
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	58	58	58	58	58	58
wydatki inwestycyjne	-	-	-	350	-	-
Planowane wydatki ogółem:	144	140	212	555	335	375

## **Rozdział IX**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

1.Podjęcie działań zmierzających do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- 1) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości czynszowych,
- 2) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- 3) popieranie zamian lokali pomiędzy lokatorami ze względu na trudności w utrzymaniu wynajmowanych lokali mieszkalnych.

2.Remonty lokali i budynków zaplanowane w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prószków będą wykonywane bez przekwaterowywania najemców.

3.Sprzedaż lokali mieszkalnych z inicjatywy Gminy będzie realizowana zgodnie z rozdziałem IV wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prószków na lata 2021 – 2026.

4.Sprzedaż lokali mieszkalnych z inicjatywy najemców będzie popierana w przypadku sprzedaży na rzecz najemców ostatnich lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych lub jednoczesnego wykupu lokali przez wszystkich najemców w budynku należącym w 100% do Gminy.