

**UCHWAŁA NR III/30/2018
RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE**

z dnia 21 grudnia 2018 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prószków
na lata 2019 – 2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 roku poz. 994 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 2018 roku poz. 1234 ze zm.) Rada Miejska w Prószkowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prószków na lata 2019 – 2024”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prószkowa.

§ 3. 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

Załącznik do uchwały Nr III/30/2018

Rady Miejskiej w Prószkowie

z dnia 21 grudnia 2018 r.

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

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 uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prószków na lata 2019 – 2024, który obejmuje:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

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 wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, także wydatki inwestycyjne;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:

a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział II

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Prószków obejmuje wg stanu na dzień 30 listopada 2018 roku 47 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.419,85 m², w tym 30 lokali znajduje się w 9 budynkach stanowiących własność Gminy, natomiast pozostałe 17 znajdują się w 12 budynkach należących do kilku współwłaścicieli i zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

2. Gmina Prószków nie posiada lokali socjalnych.

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

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

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

ROK	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2018-11-30 stan wyjściowy	47	0
2019	47	0
2020	49	0
2021	48	0
2022	48	0
2023	47	0
2024	47	0

6. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Prószków:

1) Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- a) centralne ogrzewanie 9%,
- b) instalacja wodno-kanalizacyjna 98%,
- c) łazienka 91%,
- d) wc 91%.

2) Struktura wiekowa budynków:

Wybudowane do 1945 roku	85%
Wybudowane w latach 1946 - 1950	0%
Wybudowane w latach 1951 - 1960	5%
Wybudowane w latach 1961 i powyżej	10%

3) Stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prószków w poszczególnych latach:

Rok	Stan techniczny w %					
	Lokale mieszkalne			Lokale socjalne		
	dobry	średni	zły	dobry	średni	zły
2018-11-30 stan wyjściowy	15%	20%	65%	-	-	-
2019	15%	25%	60%	-	-	-
2020	25%	25%	50%	-	-	-
2021	30%	30%	40%	-	-	-
2022	30%	40%	30%	-	-	-
2023	40%	35%	25%	-	-	-
2024	40%	40%	20%	-	-	-

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, 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 połaci 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 planowana jest w 2019-2020 r. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wszystkie wymagane prace remontowe i modernizacyjne mogą zostać wykonane.

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. Z uwagi na ograniczone środki finansowe zakres prac remontowych w 2019 r. planuje się w dwóch lokalach mieszkalnych celem ich przydziału, natomiast w pozostałych lokalach ograniczy się do wykonywania napraw bieżących. W przyszłych latach prace remontowe wykonywane będą według potrzeb, zgodnie z tabelą poniżej.

Zakres remontów i modernizacji	Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w ujęciu finansowym					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Remonty dekarские	190 000	-	-	50 000	-	-
Roboty ogólnobudowlane	19 000	-	10 000	100 000	100 000	-
Roboty stolarskie	14 000	27 000	30 000	10 000	37 000	-
Instalacja elektryczna	10 000	-	-	-	15 000	-
Roboty malarskie	-	-	-	-	-	110 000
Inne roboty	-	30 000	190 000	10 000	-	-
Ogółem w tyś. złotych	233 000	57 000	230 000	170 000	152 000	110 000

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019 – 2024

W latach 2019-2024 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.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Burmistrz Prószkowska zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za najem lokali mieszkalnych w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prószków na lata 2019-2024 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) wyposażenia budynku i lokalu mieszkalnego w instalacje i urządzenia techniczne;
- 2) położenia budynku,
- 3) położenia lokalu w budynku.

3. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- 1) centralne ogrzewanie – podwyższenie o 10%,
- 2) lokal mieszkalny położony w miejscowości Prószków – podwyższenie o 5%,

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. Czynniki obniżających wartość użytkową lokali wymienionych w ust. 4 nie stosuje się do stawki czynszu za lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajętych w drodze przetargów lub negocjacji.

6. Wzrost czynszu odbywać się będzie nie częściej niż raz w roku, po uprzednim wypowiedzeniu na piśmie dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia wynikających z przepisów ustawy.

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 Urzędu Miejskiego w Prószkowie.

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

3. Zarządzanie budynkami należącymi do kilku współwłaścicieli i zarządzanymi przez wspólnoty mieszkaniowe odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe oraz na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 716 ze zm.).

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

a) prawidłowego używania przedmiotu zarządu zgodnie z przeznaczeniem,

b) utrzymania 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,

c) przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prószków uchwalonym przez Radę Miejską,

d) ponoszenia odpowiedzialności za szkody wyrządzone z winy zarządcy w przedmiocie zarządu,

e) współpracy z właściwymi przedmiotowo Wydziałami/Referatami 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 podstawowych warunków mieszkaniowych;

2) utrzymaniu w należytych 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) bieżących naprawach i konserwacjach lokali i budynków według potrzeb.

6. W latach 2019-2024 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Prószków.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2024

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2024 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 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

Wysokość wydatków w latach 2019-2024:

	2019 [tys. zł]	2020 [tys. zł]	2021 [tys. zł]	2022 [tys. zł]	2023 [tys. zł]	2024 [tys. zł]
koszty bieżącej eksploatacji	32	32	32	32	32	32
koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	233	57	230	170	152	110

koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	57	57	57	57	57	57
wydatki inwestycyjne	-	350	-	-	-	-
Planowane wydatki ogółem:	322	496	319	259	241	199

Rozdział IX

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

1. Ze względu na różnorodność zasobów mieszkaniowych pod względem technicznym działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prószków wynikać będą z bieżących potrzeb eksploatacyjnych i działań doraźnych.

2. Nie przewiduje się zamian lokali w związku z prowadzonymi remontami budynków i lokali. Remonty lokali będą wykonywane bez przekwaterowywania najemców. W trakcie planowanych remontów budynków nie zajdzie konieczność wykwaterowania najemców.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie realizowana zgodnie z rozdziałem IV wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prószków na lata 2019 – 2024.