

Projekt

z dnia 12 stycznia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE**

z dnia 24 stycznia 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd na lata 2022-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i poz. 1834) 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243) Rada Gminy Ujazd uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd na lata 2022 – 2026, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd na lata 2022-2026**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ujazd tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy i lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujazd, według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r., wchodzi 68 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3 310,19 m², w tym:

- 1) 46 lokali położonych w budynkach stanowiących własność Gminy,
- 2) 22 lokale położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Ujazd – stan na 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie	lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)
100% własność Gminy Ujazd	Ujazd, ul. Szkolna 2	8	353,19
	Ujazd, ul. Skargi 1	3	141,07
	Ujazd, Strzelecka 8	4	228,75
	Ujazd, ul. Starostrzelecka 4	5	203,09
	Ujazd, ul. Mickiewicza 4	2	169,50
	Zimna Wódka, Plac Wolności 11	8	282,52
	Zimna Wódka, ul. Ujazdowska 6	2	124,12
	Zimna Wódka, ul. Gajowa	2	91,57
	Jaryszów, ul. Strzelecka 14	4	244,95
	Klucz, ul. Wiejska 14	2	140,39
	Stary Ujazd, ul. Szkolna 3	4	245,19
	Olszowa, ul. Szkolna 7	2	128,34
Budynki wspólnotowe	Ujazd, Plac 1 Maja 13-16	17	686,51
	Ujazd, ul. Strzelecka 11	2	108,40
	Ujazd, ul. Kwiatowa 3	3	162,60
Razem	15	68	3 310,19

Tabela 2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2022 – 2026

Rok	Ogółem lokale mieszkalne (stan na koniec roku kalendarzowego)
2022	62
2023	60
2024	59
2025	58
2026	57

Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2026 będzie wynikiem prowadzonej preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych szczegółowo omówionych w rozdziale 3.

Tabela 3. Struktura wiekowa budynków

Wybudowane do 1945 roku	56 %
Wybudowane po 1945 roku	44%

Tabela 4. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Rodzaj instalacji lub urządzenia	Stopień wyposażenia w %
1	Instalacja wodociągowo - kanalizacyjna	100 %
2	W.C.	99 %
3	Łazienki	99 %
4	Centralne ogrzewanie	31%

Tabela 5. Prognoza stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

lata	Lokale mieszkalne			
	ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2022	62	0	62	0
2023	60	0	60	0
2024	59	0	59	0
2025	58	0	58	0
2026	57	0	57	0

Użyte określenia oznaczają:

- zły stan – istnieje potrzeba wykonania generalnego remontu,
- średni stan – w najbliższym czasie należy dokonać remontu lub wymiany drobnych elementów lokalu mieszkalnego,
- dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu lokalu.

2. Ze względu na ograniczoną liczbę mieszkań Burmistrz Ujazdu zarządzeniem może przekształcać lokale mieszkalne w całości lub w części, w zależności od zaistniałych potrzeb, na mieszkania socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 2.

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

1. Szczegółowa analiza stanu technicznego zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają konieczność poniesienia znacznych nakładów na remonty. Z uwagi na ograniczone środki finansowe Gminy wprowadza się plan działań zmierzający do poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

2. Jako priorytet uznaje się remonty wynikające z zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom oraz zabezpieczenia mienia Gminy Ujazd wskazuje się remonty obejmujące:

- 1) remonty dekarско-blacharskie,
- 2) prace w zakresie przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych,
- 3) wymianę/naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji.

3. W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty w zasobie mieszkaniowym. Pozwoli to, w okresie objętym programem gospodarowania na realizację napraw i konserwacji.

Tabela 6. Planowany zakres remontów na lata 2022-2026

Rodzaj remontów	Lata				
	2022	2023	2024	2025	2026
Inwestycje (w tym prace dekarско-blacharskie)	0 zł	150 000 zł	0 zł	200 000 zł	0 zł
Prace w obrębie instalacji kominowych	0 zł	0 zł	10 000 zł	0 zł	10 000 zł
Remonty bieżące	30 000 zł	15 000 zł	30 000 zł	15 000 zł	50 000 zł

4. W najbliższych latach stan techniczny budynków i lokali powinien systematycznie ulegać poprawie poprzez prowadzenie bieżących remontów w celu zachowania zasobów mieszkaniowych na nie pogarszającym stanie, jak również tworzeniu nowych mieszkań w posiadanych budynkach.

Rozdział 3. **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie Ujazd reguluje uchwała Rady Miejskiej w Ujeździe nr XI/53/2011 z dnia 29 września 2011 r., w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami komunalnymi.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy systematycznie maleje w wyniku sprzedaży mieszkań na rzecz ich najemców.

Tabela 7. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

Rok	Ilość lokali
2022	6
2023	2
2024	1
2025	1
2026	1

3. Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych może ulec zmianie w zależności od ilości wniosków złożonych przez najemców o wykup zajmowanych lokali mieszkalnych.

4. W roku 2023 planowana jest sprzedaż budynku położonego w Kluczu przy ul. Wiejskiej 14, w którym są dwa lokale mieszkalne.

Rozdział 4. **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 1. 1. Polityka czynszowa Gminy Ujazd powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022-2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w każdym roku i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem oraz remontem zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz Ujazdu w drodze zarządzenia.

3. Stawkę czynszu Burmistrz może podwyższać nie częściej niż raz w roku o średniomiesięczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłoszony przez Prezesa GUS.

4. Stawki Bazowe czynszu za lokale komunalne uwzględniać będą czynniki obniżające ich wartość użytkową.

Tabela 8. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego

	Rodzaj czynnika obniżającego wartość użytkową lokalu	Wartość czynnika
1	brak ocieplenia budynku	- 10 %
2	brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w mieszkaniu	- 30 %
3	brak wc w mieszkaniu	- 15 %
4	brak łazienki w mieszkaniu	- 15 %
5	brak CO w mieszkaniu	- 30 %

5. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Ujazd.

6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie statutu powierzone zostało Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Ujeździe.

2. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) środki z wpływów z najmu lokali mieszkalnych,
- 2) środki z wpływów z najmu lokali użytkowych i innych pomieszczeń niemieszkalnych,
- 3) środki z budżetu gminy (dotacje),
- 4) środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych np. z budżetu państwa.

Rozdział 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.

1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy uwarunkowana będzie wielkością wniesionych przez najemców opłat czynszowych oraz możliwości finansowych budżetu Gminy. Wysokość nakładów na poszczególne rodzaje kosztów w poszczególnych latach, określona będzie corocznie w uchwale budżetowej, z uwzględnieniem wydatków na remonty i modernizację posiadanych zasobów mieszkaniowych.

Tabela 9. Wydatki związane z utrzymaniem zasobu.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Razem
2022	116 000,00	30 000,00	5 000,00	5 000,00	156 000,00
2023	180 000,00	15 000,00	7 000,00	5 200,00	207 200,00
2024	120 000,00	30 000,00	5 000,00	5 400,00	160 400,00
2025	122 000,00	15 000,00	8 000,00	5 600,00	150 600,00
2026	124 000,00	50 000,00	10 000,00	5 800,00	189 800,00

2. Prognozuje się, że w wyniku zmniejszenia ogólnej powierzchni zasobu mieszkaniowego Gminy, koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą się sukcesywnie zmniejszać.

3. Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Gminę Ujazd udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, pokrywane będą w szczególności:

- 1) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym,
- 2) ze środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadkach, gdy remont jest niezbędny i uzasadniony, Gmina zabezpieczy dodatkowe środki).

Rozdział 8.

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

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności do sprawowania bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

2. W ramach działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się wykonanie ekspertyz możliwości adaptacji nieużytkowanych poddaszy na lokale mieszkalne.

3. W razie konieczności pozyskanie pomieszczeń tymczasowych bez obciążania mieszkaniowego zasobu gminy, poprzez ich wynajmowanie od osób trzecich.
4. Gmina będzie podejmować działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez bieżące remonty dróg, zagospodarowanie podwórek lub gminnych terenów przyległych do budynków komunalnych oraz aranżowanie przestrzeni wspólnych.
5. Przystąpienie do programu Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Opolskie Południe, której założeniem jest budowa mieszkań w Gminie Ujazd.
6. Realizacja sprzedaży lokali opisana w rozdziale 3.