

**UCHWAŁA NR XXXII/213/22
RADY GMINY PAWŁOWICZKI**

z dnia 24 lutego 2022 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym zasobem
Gminy Pawłowiczki na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz.1834) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz.U. z 2021r. poz.611 z późn. zm.) Rada Gminy uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pawłowiczki na lata 2022-2026” stanowiącym załącznik 1 do uchwały.

§ 2. Wykonywanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowiczki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Pawłowiczkach

Przewodniczący Rady Gminy
Pawłowiczki

Przemysław Malinka

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Pawłowiczki na lata 2022-2026**

Program opracowano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział I

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje komunalne lokale mieszkalne, będące własnością Gminy Pawłowiczki.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień 31.12.2021 wynosi 57 lokali mieszkalnych, w tym 6 lokali o obniżonym standardzie, 0 socjalnych.

Zestawienie zbiorcze lokali komunalnych wg stanu na dzień 31.12.2021r.

Lp	Lokalizacja/adres	Rodzaj budynku	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)
1.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 3	Budynek wspólnotowy	6	327,37
2.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 66	Budynek wspólnotowy	6	339,98
3.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 45	Budynek mieszkalno-usługowy	3	116,00
4.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 47	Budynek mieszkalno - usługowy	2	99,96
5.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 84	Budynek wspólnotowy	3	99,16
6.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 88	Budynek wielorodzinny	12	694,12
7.	Pawłowiczki ul. Magnoliowa 20	Budynek wspólnotowy	1	49,60
9.	Radoszowy ul. Główna 1	Budynek wielorodzinny	6 3 lokale o obniżonym standardzie	243,29 87,03
11.	Karchów ul. Główna 39	Budynek wielorodzinny	3 lokale o obniżonym standardzie	132,00
12.	Pawłowiczki ul. Magnoliowa 9	Budynek wielorodzinny	5	284,00
13.	Maciowakrze ul. Spółdzielcza 2	Budynek wspólnotowy	4	245,50
14.	Dobrosławice ul. Wiejska 9	Budynek wielofunkcyjny	2	123,30
15.	Trawniki ul. Szkolna 9	Budynek wielofunkcyjny	1	75,00
16.	Kózki ul. Główna 10	Budynek wielofunkcyjny	1	65,00
RAZEM:			57	2.981,31

W latach 2022-2026 gmina nie przewiduje budowy mieszkań.

Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2022- 2026 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Lata	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali o obniżonym standardzie / socjalnych
2022	57	6
2023	56	6
2024	55	3
2025	55	4
2026	55	4

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

Stan techniczny budynków komunalnych wg stanu na dzień 31.12.2021 r.

Lp	Lokalizacja budynków komunalnych / adres	Ilość lokali wyposażonych w					
		Wodociąg sieciowy	Kanalizacja lub szambo	Ustęp splukiwany	Łazienka / kabina prysznicowa	Centralne ogrzewanie	Ogrzewanie piecowe / CO etażowe
1.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 3	6	6	6	6	-	6
2.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 66	6	6	6	6	6	-
3.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 45	3	3	3	3	-	3
4.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 47	2	2	2	2	-	2
5.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 84	3	3	3	3	-	3
6.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 88	12	12	12	12	-	12
7.	Pawłowiczki ul. Magnoliowa 20	1	1	1	1	-	1
9.	Radoszowy ul. Główna 1	9	9	6	5	-	9
11.	Karchów ul. Główna 39	3	0	-	-	-	3
12.	Pawłowiczki ul. Magnoliowa 9	5	5	5	5	-	5
13.	Maciowakrze ul. Spółdzielcza 2	4	4	4	4	-	4
14.	Dobrosławice ul. Wiejska 31	2	2	2	2	-	2
15.	Trawniki ul. Szkolna 9	1	1	1	1	1	-
16	Kózki ul. Główna 10	1	1	1	1		1
RAZEM		58	55	52	52	7	51

Prognoza stanu technicznego lokali o obniżonym standardzie/socjalnych na lata 2022-2026 przedstawia się następująco:

Rok	Ilość lokali o obniżonym standardzie	Ilość lokali socjalnych	Stan techniczny dobry (ilość lokali mieszkalnych)	Stan techniczny średni (ilość lokali mieszkalnych)	Stan techniczny zły (ilość lokali mieszkalnych)
2022	6	0	3	3	-
2023	6	0	3	3	-
2024	3	1	4	0	-
2025	3	1	4	0	-
2026	3	1	4	0	-

Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych na lata 2022-2026 przedstawia się następująco:

Rok	Ilość mieszkań ogółem	Stan techniczny dobry (ilość lokali mieszkalnych)	Stan techniczny średni (ilość lokali mieszkalnych)	Stan techniczny zły (ilość lokali mieszkalnych)
2022	51	51	0	-
2023	50	50	0	-
2024	49	49	0	-
2025	48	48	0	-
2026	48	48	0	-

Użyte określenia oznaczają:

- zły stan- elementy lokalu mieszkalnego wymagają wymiany lub generalnej naprawy,
- średni stan- w najbliższym czasie należy dokonać remontu lub wymiany drobnych elementów lokalu mieszkalnego,
- dobry stan- nie zachodzi potrzeba remontu lokalu.

Z ocen i analiz wynika, że część budynków mieszkalnych (w których znajdują się lokale o obniżonym standardzie/socjalne wymaga remontu poprzez wymianę istniejących instalacji oraz doposażenia w instalacje wodno-kanalizacyjne (dotyczy budynków w których znajdują się lokale o obniżonym standardzie/socjalne), jak również przeprowadzenie bieżącego remontu.

W związku z aktualnym stanem technicznym budynków istnieje konieczność wzmożenia działań mających na celu jego poprawę i zaniechanie dalszej dekapitalizacji.

W latach 2022-2026 stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.

Rozdział II

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

1. Podstawę określenia potrzeb remontowych modernizacji stanowią będą przeglądy techniczne budynków
2. Jako priorytet uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.
3. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujące priorytety działań remontowych, wynikające z analizy potrzeb:
 - a) dokonywanie przeglądów obiektów w zakresie sprawności technicznej instalacji elektrycznej oraz stanu elementów konstrukcyjnych obiektów,
 - b) przeglądy urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych wraz z ich oczyszczeniem, przez osoby do tego uprawnione,

- c) remonty pokrycia dachowego,
- d) przebudowa kominów,
- e) orynnowanie dachowe.

4. W budynkach wspólnotowych priorytet i zakres remontów ustala zarządca.

Rodzaj remontów	2022	2023	2024	2025	2026
Roboty ogólnobudowlane	20 000,00	15 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Roboty dekarские	100 000,00	80 000,00	30 000,00	20 000,00	20 000,00
Instalacje wod-kan.	20 000,00	20 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
Instalacje elektr.	10 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00

Wielkość zasobów komunalnych Gminy Pawłowiczki wg stanu na dzień 31.12.2021 r wynosi 57 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej **2.981,31** m². Lokale zlokalizowane są w 16 obiektach budowlanych z czego 10 obiektami zarządza Gmina Pawłowiczki, a pozostałymi – 6 zarządcy poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022-2026

W latach 2022-2026 planuje się dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach położonych:

- Pawłowiczki ul. Magnoliowa 20,
- Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 3,
- Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 84,
- Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 66,
- Pawłowiczki ul. Magnoliowa 9.

Sprzedaż lokali zależna od ilości wniosków składanych przez najemców o wykup zajmowanych lokali mieszkalnych.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

Polityka czynszowa Gminy Pawłowiczki 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. Wpływy z czynszu stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

1. Czynsz obejmuje koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest ponadto do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody i odprowadzenie ścieków oraz wywóz odpadów stałych.

3. Czynsz płatny będzie w sposób i w terminach określonych w umowach najmu. Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

4. Dotychczasowa stawka bazowa czynszu wynosi 3,31 zł za 1m².

5. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy.

6. Podwyższenie stawki czynszowej może być dokonywane raz w roku, nie więcej jednak niż 20% stawki bazowej za 1m².

7. Przyjmuje się następujące wielkości zmniejszenia i zwiększenia stawki bazowej czynszu przyjmując za standard lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, łazienkę lub kabinę prysznicową i WC, usytuowany w budynku o średnim lub zadowalającym stanie technicznym:

- a) mieszkanie wyposażone w instalację CO powoduje wzrost stawki bazowej czynszu o 10%,
- b) brak łazienki w lokalu powoduje obniżenie stawki bazowej czynszu o 10%,
- c) brak WC w lokalu powoduje obniżenie stawki bazowej czynszu o 10%.

8. Stawka bazowa czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki czynszu za lokale mieszkalne.

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

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powierzone jest Wójtowi Gminy.

2. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy są:

- a) finanse budżetu gminy,
- b) wpływy z czynszu za lokale mieszkalne.

Rozdział VII

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

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne, przeznaczone są na bieżące utrzymanie, remonty lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Wysokość wydatków związanych z bieżącymi i planowanymi remontami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego są przedstawione w poniższej tabeli.

Lp	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Eksploatacja bieżąca (rocznie)	53 673,84	53 673,84	53 673,84	53 673,84	53 673,84
2.	Koszty remontów	100 000,00	15 000,00	15 000,00	10 000,00	10 000,00
3.	Koszty modernizacji	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (rocznie dla wspólnot)	50 252,88	50 252,88	50 252,88	50 252,88	50 252,88
RAZEM:		213 926,72	128 926,72	128 926,72	123 926,72	123 926,72

Wydatków inwestycyjnych w latach 2022-2026 nie przewiduje się.

Rozdział VIII
Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności do :

- a)** zapewnienia regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu,
- b)** sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości.

Dąży się również do prywatyzacji mieszkań, ponieważ koszty zarządzania stają się wówczas niższe. Również sami właściciele bardziej troszczą się o budynki, w których mieszkają i których są właścicielami.