

**UCHWAŁA NR XXVI/235/21  
RADY GMINY DĄBROWA**

z dnia 28 stycznia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz.713; Dz. U. z 2020 r. poz. 1378) 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) Rada Gminy Dąbrowa uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa na lata 2021 – 2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Mariusz Konopa**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa na lata 2021 – 2025**

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa na lata 2021 – 2025 jest realizacją obowiązku, który został nałożony przez zapisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Dąbrowa w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) zaspakajanie potrzeb członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach;
- 2) poprawa jakości życia mieszkańców zamieszkujących gminny zasób mieszkaniowy;
- 3) poprawa stanu technicznego lokali oraz budynków należących do gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 4) poprawa efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 1.****Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbrowa**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. stanowi 15 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale z najmem socjalnym.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali stanowiących gminny zasób mieszkaniowy wynosi 1020,04 m<sup>2</sup> (w tym lokale z najmem socjalnym 139,5m<sup>2</sup>).

Określenie zasobu mieszkaniowego oraz jego wielkość:

L.p	Adres lokalu	Przeznaczenie lokalu	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Wyposażenie w instalacje	Rodzaj ogrzewania	Stan techniczny
1.	Chróścina, ul. Niemodlińska 20	Lokal mieszkalny (budynek)	147,07	Elektryczna, wod-kan	Węglowe	Dostateczny
2.	Chróścina, ul. Niemodlińska 8c	Lokal mieszkalny	56,24	Elektryczna, wod-kan	Elektryczne	Dobry
3.	Chróścina, ul. Niemodlińska 8d	Lokal mieszkalny	46,48	Elektryczna, wod-kan	Elektryczne	Dobry
4.	Chróścina, ul. Niemodlińska 8d	Lokal mieszkalny	46,48	Elektryczna, wod-kan	Elektryczne	Dobry
5.	Chróścina, ul. Niemodlińska 35	Lokal mieszkalny	122,00	Elektryczna, wod-kan	Węglowe	Dostateczny
6.	Dąbrowa, ul. Zamkowa 5/1	Lokal mieszkalny	13,50	Elektryczna	Węglowe	Dobry
7.	Dąbrowa, ul. Zamkowa 5/6	Lokal mieszkalny	41,26	Elektryczna, wod-kan	Węglowe	Dobry
8.	Dąbrowa, ul. Kolejowa 6b/6	Lokal mieszkalny	31,48	Elektryczna, wod-kan	Węglowe/ elektryczne	Bardzo dobry
9.	Dąbrowa, ul. Kolejowa 6a/5	Lokal mieszkalny	54,40	Elektryczna, wod-kan	Węglowe	Dobry
10.	Mechnice, ul. Niemodlińska 61	Lokal mieszkalny	56,20	Elektryczna, wod-kan	Gazowe	Dostateczny
11.	Żelazna, ul. Opolska 37	Lokal mieszkalny	58,00	Elektryczna, wod-kan	Gazowe	Dobry
12.	Opole, ul. Szczęśliwa 2	Lokal mieszkalny	56,20	Elektryczna, wod-kan	Elektryczne	Dobry

	(dawniej ul. Stawowa, Sławice)					
13.	Opole, ul. Szczęśliwa 2 (dawniej ul. Stawowa, Sławice)	Lokal mieszkalny	38,58	Elektryczna, wod-kan	Elektryczne	Dobry
14.	Opole, ul. Szczęśliwa 2 (dawniej ul. Stawowa, Sławice)	Lokal mieszkalny	62,85	Elektryczna, wod-kan	Elektryczne	Dobry
15.	Opole, ul. Opolska 34 (dawniej Sławice)	Lokal mieszkalny	49,80	Elektryczna, wod-kan	Olejowe	Dobry
16.	Prądy, ul. Niemodlińska 66	Lokal z najmem socjalnym	70,30	Elektryczna, wod-kan (bezodpływowa)	Węglowe	Dobry
17.	Prądy, ul. Niemodlińska 66	Lokal z najmem socjalnym	69,20	Elektryczna, wod-kan (bezodpływowa)	Węglowe	Dobry

Stan techniczny bardzo dobry – nie zachodzi potrzeba remontu

Stan techniczny dobry – lokale wymagają drobnych remontów

Stan techniczny dostateczny – w lokalach należy w najbliższym czasie dokonać remontu lub wymiany co najmniej jednego z elementów budowlanych bądź instalacyjnych

Stan techniczny zły – elementy lokalu mieszkalnego wymagają wymiany lub generalnej naprawy.

### 3. Ogólna ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych:

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy ocenia się na dobry.

## **Rozdział 2. Sprzedaż mieszkań gminnych**

1. Zasady obrotu lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Dąbrowa oraz udzielonych bonifikat zostały określone w Uchwale Nr XXVII/194/13 Rady Gminy Dąbrowa z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie przyznania najemcom pierwszeństwa w nabyciu budynków mieszkalnych jednolokalowych stanowiących w całości przedmiot najmu, będących własnością Gminy Dąbrowa oraz określenia zasad ich sprzedaży.

2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu w trybie bezprzetargowym przysługuje najemcom lokali, z którymi zostały podpisane umowy najmu na czas nieoznaczony. Ze sprzedaży wyłączone są lokale z najmem socjalnym.

3. Wolne lokale mieszkalne mogą być przedmiotem sprzedaży w trybie przetargowym. Sprzedaż lokali najemcom odbywa się na podstawie zapisów Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXVI/234/21 Rady Gminy Dąbrowa z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, stanowiący mienie komunalne Gminy Dąbrowa. Gmina Dąbrowa dąży do posiadania takiej liczby lokali mieszkalnych, które zabezpiecząby potrzeby członków wspólnoty o niskich dochodach.

## **Rozdział 3.**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021 - 2025.**

Na lata 2021-2025 przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa:

<b>Rok</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Ogółem liczba lokali mieszkalnych	17	12	12	12	12
w tym lokali z najmem socjalnym	2	2	2	2	2

Gmina, planuje przeznaczyć do sprzedaży lokal mieszkalny położony w Dąbrowie przy ul. Zamkowej 5/1 o powierzchni 13,50 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4.**

##### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego lokali.**

1. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego lokali mieszkalnych oraz dbałość o sprawnie działające instalacje: wodne, kanalizacyjne, elektryczne.

2. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty o charakterze zachowawczym w zakresie uzależnionym od możliwości finansowych gminy.

3. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach obowiązywania programu będą wpływy z tytułu opłat czynszowych za lokale oraz ewentualnie dodatkowe środki finansowe z budżetu gminy przeznaczone na realizację planów remontowych i modernizację lokali gminnych.

4. Analizując stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbrowa, jego wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów i norm ustalono wielkość potrzeb remontowych z podziałem na lata 2021-2025:

<b>Rodzaj</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Roboty ogólnobudowlane- <b>koszty remontowe i koszty modernizacji (zł)</b>	10.000	12.000	10.000	11.000	12.000
Roboty ogólnobudowlane- <b>koszty inwestycyjne (zł)</b>	0	40.000	40.000	0	0

Planuje się w szczególności:

- 1) podłączenie instalacji gazowej do budynku w Chróście przy ul. Niemodlińskiej 8c/d;
- 2) podłączenie instalacji gazowej do budynku w Chróście przy ul. Niemodlińskiej 35;
- 3) remont pokrycia dachowego oraz stolarki okiennej w budynku w Chróście przy ul. Niemodlińskiej 35;
- 4) remont pokrycia dachowego w budynku przy w Mechnicach przy ul. Niemodlińska 61.

#### **Rozdział 5.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) dochody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) dochody z tytułu czynszu za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe,
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych.

2. Źródłem finansowania mogą być ponadto:

- 1) dochody ze sprzedaży lokali, nieruchomości mieszkalnych i niemieszkalnych oraz nieruchomości gruntowych,
- 2) kredyty i pożyczki,
- 3) dotacje,
- 4) środki unijne,
- 5) budżet państwa np. środki pochodzące z Funduszu Dopłat, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 z późn. zm.).

#### **Rozdział 6.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na zadowalającym poziomie technicznym.

2. Stawkę bazową czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Zarządzeniem Wójt Gminy Dąbrowa.

3. Stawka czynszu najmu socjalnego nie może być większa niż 50% najniższej stawki w gminnym zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu.

4. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu uwzględniając następujące czynniki obniżające:

- 10% za mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych;
- 10% za mieszkanie bez WC i łazienki.

5. Stawka bazowa w skali roku nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa opolskiego określonego przez Wojewodę Opolskiego, a powinna pokrywać koszty związane z utrzymaniem lokalu.

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

#### **Rozdział 7.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2021 - 2025**

1. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Dąbrowa.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują:

- 1) zapewnienie najemcom podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 3) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności i windykacji tych należności;
- 4) podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia ze stosunku najmu lub innych praw rzeczowych na nieruchomościach;
- 5) bieżące remonty budynków i lokali.

3. Nie przewiduje się zmiany w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2021-2025.

#### **Rozdział 8.**

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

W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zmierza się do:

- 1) racjonalnego gospodarowania istniejącymi zasobami;
- 2) dążenia do maksymalnego egzekwowania należności z tytułu czynszu;
- 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych;
- 4) podejmowania działań związanych z powiększeniem istniejącej substancji mieszkaniowej;
- 5) pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.