

**UCHWAŁA NR XXVII/243/21
RADY GMINY DĄBROWA**

z dnia 25 lutego 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 8 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 uchwala co następuje:

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

§ 2. Uchyla się Uchwałę 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.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa.

§ 4. 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 996,78 m² (w tym lokale z najmem socjalnym 139,50 m²).

Określenie zasobu mieszkaniowego oraz jego wielkość:

Lp.	Adres lokalu	Przeznaczenie lokalu	Powierzchnia użytkowa m ²	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	olejowe	dobry
4.	Chróścina, ul. Niemodlińska 8d	Lokal mieszkalny	46,48	elektryczna, wod-kan	olejowe	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	51,28	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	36,00	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	49,86	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.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021 - 2025.

1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa w latach 2021 – 2025

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

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021 -2025.

Lp.	Adres lokalu	Ocena stanu technicznego w poszczególnych latach				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Chróstcina, ul. Niemodlińska 20	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
2.	Chróstcina, ul. Niemodlińska 8c	dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
3.	Chróstcina, ul. Niemodlińska 8d	dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
4.	Chróstcina, ul. Niemodlińska 8d	dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
5.	Chróstcina, ul. Niemodlińska 35	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry

6.	Dąbrowa, ul. Zamkowa 5/1	dobry	wyłączenie z zasobu	-	-	-
7.	Dąbrowa, ul. Zamkowa 5/6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Dąbrowa, ul. Kolejowa 6b/6	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
9.	Dąbrowa, ul. Kolejowa 6a/5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Mechnice, ul. Niemodlińska 61	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Żelazna, ul. Opolska 37	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Opole, ul. Szczęśliwa 2 (dawniej ul. Stawowa, Sławice)	dobry	wyłączenie z zasobu	-	-	-
13.	Opole, ul. Szczęśliwa 2 (dawniej ul. Stawowa, Sławice)	dobry	wyłączenie z zasobu	-	-	-
14.	Opole, ul. Szczęśliwa 2 (dawniej ul. Stawowa, Sławice)	dobry	wyłączenie z zasobu	-	-	-
15.	Opole, ul. Opolska 34 (dawniej Sławice)	dobry	wyłączenie z zasobu	-	-	-
16.	Prądy, ul. Niemodlińska 66	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17.	Prądy, ul. Niemodlińska 66	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 3.

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:

Plan remontów i modernizacji w latach 2021 – 2025

Rok	Opis
2021	częściowy remont pokrycia dachowego w budynku w Mechnicach przy ul. Niemodlińskiej 61.
2022	podłączenie instalacji gazowej do budynku w Chróście przy ul. Niemodlińskiej 35
2023	podłączenie instalacji gazowej do budynku w Chróście przy ul. Niemodlińskiej 8c oraz ul. Niemodlińskiej 8d

2024	częściowy remont pokrycia dachowego w budynku w Chróście przy ul. Niemodlińskiej 35
2025	częściowa wymiana stolarki okiennej w budynku w Chróście przy ul. Niemodlińskiej 35

Rozdział 4.

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.

4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2025 przedstawia się następująco:

Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych
2021	nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych
2022	lokal mieszkalny położony w Dąbrowie przy ul. Zamkowej 5/1 o powierzchni 13,50 m ²
2023	nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych
2024	nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych
2025	nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych

Rozdział 5.

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 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Zarządzeniem Wójta 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 6.

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 7.

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 8.

Wysokość kosztów w latach 2021-2025

Wysokość kosztów w latach 2021-2025 z podziałem na koszty eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatków inwestycyjnych przedstawia się następująco:

Rodzaj	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	15.000 zł	15.000 zł	12.000 zł	12.000 zł	12.000 zł
Koszty remontów oraz modernizacji	10.000 zł	12.000 zł	10.000 zł	11.000 zł	12.000 zł
Koszty inwestycyjne	0 zł	40.000 zł	80.000 zł	0 zł	0 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł
Razem	26.000 zł	68.000 zł	103.000 zł	24.000 zł	25.000 zł

Rozdział 9.

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

1. 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.

2. W razie konieczności zapewnia się lokal zamienny na czas generalnych remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. W celu racjonalizacji gospodarowania lokalami mieszkaniowymi, do sprzedaży planuje się przeznaczyć lokal, który ze względu na lokalizację i bardzo małą powierzchnię użytkową, nie stanowi istotnego znaczenia dla zasobu gminy.