

Projekt

z dnia 23 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU**

z dnia 30 listopada 2023 r.

**w sprawie sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głogówek
na lata 2023 - 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), 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 (tj. Dz. U. 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Głogówku, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia Ogólne

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głogówek na lata 2023 - 2027.

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała Rady Miejskiej.

Rozdział 2.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach z podziałem na lokale na najem socjalny i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Głogówek na dzień 31.06.2023 r. stanowi 30 budynków komunalnych zarządzanych przez Gminę Głogówek i 185 lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Zakład Komunalny Głogówek Sp z o.o. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 14.781,96m².

Lokale w budynkach komunalnych				Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy			Ogółem
Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba Lokali socjalnych	Liczba lokali Służbowych	Pomieszczenia tymczasowe	Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokali socjalnych	Pomieszczenia tymczasowe	
121	44	0	0	172	13	0	293

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Głogówek w latach 2023-2027

Rok	Komunalne lokale mieszkalne				Pomieszczenia tymczasowe	Ogółem
	Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych		Liczba lokali socjalnych		
		w budynkach komunalnych	w budynkach użyteczności publicznej			
2023	231	-	-	57	-	288
2024	221	-	-	57	-	278
2025	211	-	-	57	-	268
2026	205	-	-	57	-	262

2027	200	-	-	57	-	257
------	-----	---	---	----	---	-----

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego dla Gminy Głogówek przedstawia się następująco:

Rok	Stan techniczny budynku		
	Dobry	Dostateczny	Zły
2023	12	16	2
2024	12	18	0
2025	12	18	0
2026	12	18	0
2027	12	18	0

1. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- Instalacja wodociągowa - 96,00%
- W.C - 85,00%
- Łazienki - 5,00%
- Centralne ogrzewanie - 47,00%.

2. Struktura wiekowa budynków:

- wybudowane do 1940 r. – 72,41%
- wybudowane w latach 1941 - 1960 – 0,00%
- wybudowane po 1960 r. – 27,59%

3. Ocena stanu technicznego i wyposażenia budynków: Budynki Gminy Głogówek to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie. Starsze budynki, ze względu na wiek i konstrukcję, są w znacznym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontów w różnym zakresie, głównie ze względu: nieuszczelnienie pokryć dachowych, ubytki w elewacji, uszkodzoną stolarkę okienną i drzwiową, konieczność wymiany lub modernizacji pieców, przewodów kominowych.

4. W kolejnych latach objętych niniejszym Programem budynki, zgodnie z wymogami art. 62 prawa budowlanego, będą corocznie poddawane następującym przeglądom:

- instalacji elektrycznej,
- instalacji gazowej,
- przewodów kominowych,
- instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- centralnego ogrzewania. Zasoby mieszkaniowe gminy nie są wystarczające, szczególnie dotyczy to lokali na najem socjalny dla osób z zasądzoną eksmisją. W gminie w ostatnich latach zanikło budownictwo zakładowe i spółdzielcze. Jedynie inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne na własne potrzeby.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2023-2027

§ 4. Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Z uwagi na konieczność zachowania wartości użytkowych i technicznych budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego należy przeprowadzić niezbędne remonty.

2. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na lata 2023-2027

1. Zakres prac remontowych	Prognozowane koszty remontów					Ogółem
	2023	2024	2025	2026	2027	

Roboty dekarские	15.000	20.000	30.000	40.000	40.000	145.000
Roboty ogólnobudowlane	43.000	53.000	70.000	80.000	100.000	346.000
Instalacja wod-kan	15.000	15.000	20.000	20.000	20.000	90.000
instalacja elektryczna	5.000	10.000	10.000	10.000	10.000	45.000
Instalacja gazowa	7.000	7.000	10.000	10.000	10.000	44.000
Instalacja c.o.	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	50.000
Roboty zdruńskie	15.000	20.000	20.000	20.000	20.000	95.000
Stolarka okienna i drzwiowa	10.000	15.000	20.000	30.000	40.000	115.000
Wielkość środków przewidzianych na realizację robót remontowych i modernizacyjnych	120.000	150.000	190.000	220.000	250.000	930.000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023 - 2027

§ 5. Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie Głogówek reguluje uchwała Rady Miejskiej w Głogówku nr XXXVIII/348/2021 z dnia 09 czerwca 2021 r., w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Głogówek.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Głogówek systematycznie, ale nieznacznie maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży mieszkań. Mając na względzie działania motywujące najemców komunalnych lokali mieszkalnych do nabywania tych lokali oraz deklaracje dotychczasowych najemców - przyjmuje się następujący plan sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych:

Rok	Liczba komunalnych lokali mieszkalnych
2023	16
2024	10
2025	10
2026	8
2027	6
Razem	50

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszów

§ 6. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023-2027, by zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne, uiszczane przez najemców lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- za lokale socjalne.

2. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Głogówek za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala zarządzeniem Burmistrz Głogówka w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głogówek, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową.

3. Zakłada się, że stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wynajętego na czas nieoznaczony w poszczególnych latach objętych Programem nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej budynku w danym roku. Natomiast stawka czynszu za wynajem lokalu mieszkalnego socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Zmiany wysokości stawek czynszu nie mogą następować częściej niż co 12 miesięcy. Wyliczenie czynszów dla współczynnika bazowego „Wb” i stawki bazowej czynszu dla lokali mieszkalnych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu dla poszczególnych kategorii mieszkań w mieście (strefa A) i wsi (strefa B) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Głogówek.

Kategoria stawki	Ilość punktów	Strefa A	Strefa B
		% stawki bazowej	% stawki bazowej
I	95-100	132	123
II	89-94	123	117

III	83-88	117	108
IV	77-82	108	100
V	71-76	100	92
VI	65-70	92	83
VII	59-64	83	77
VIII	53-58	77	68
IX	47-52	68	63
X	41-46	63	57
XI	35-40	57	52
XII	29-34	52	47

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 kolejnych latach

§ 7. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głogówek prowadzi Gmina Głogówek.

2. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z: czynszów za lokale mieszkalne; czynszów za lokale użytkowe; sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych; środków z budżetu Gminy. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów: eksploatacji; remontów budynków gminnych; remontów części wspólnych nieruchomości

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów

§ 9. 1. Zasób komunalny w większości składa się ze starej substancji. Relatywnie stary zasób wymaga dużych nakładów na techniczne jego utrzymanie. Większość prac wykonywanych jest ze środków własnych pochodzących z opłat i czynszów.

2. 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. **Plan kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego na lata 2023-2027**

Rok	Rodzaj kosztów				Ogółem
	Koszty bieżącej eksploatacji /budynki komunalne/	Koszty remontów oraz modernizacji /budynki komunalne i lokale mieszkalne we wspólnotach z udziałem Gminy/	Wydatki inwestycyjne	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi + koszty bieżącej eksploatacji tych nieruchomości	
2023	53.000	120.000	-	450.000	623.000
2024	57.000	150.000	-	520.000	727.000
2025	60.000	190.000	-	550.000	800.000
2026	64.000	220.000	-	580.000	864.000
2027	70.000	250.000	-	600.000	920.000

Rozdział 9.

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

§ 10. Zasadnicze działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oparte są przede wszystkim o uchwały Rady Miejskiej w Głogówku o których mowa w rozdz. 4 ust. 1. Rada dopuściła sprzedaż lokali mieszkalnych z bonifikatą do 85% wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w przypadku, gdy najemcy danego budynku wyrażą zgodę na nabycie zajmowanych lokali mieszkalnych oraz z bonifikatą w wys. 60 % wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w przypadku budynku o jednym lokalu mieszkalnym. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, istotnym zadaniem gminy jest zabezpieczenie odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych oraz mieszkań dla osób o niskich dochodach. 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. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności w celu bniżenia ponoszonych przez Gminę kosztów utrzymania budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych, zakłada się, że oprócz działań realizujących Program, jako priorytetowe określa się następujące działania:

- 1) stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków,
- 3) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
- 4) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Rozdział 10.

Postanowienie końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głogówka.

§ 12. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Głogówku NR XXVIII/200/2016 z 28 grudnia 2017r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głogówek na lata 2017-2021.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Głogówku

Jerzy Kunert

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głogówek jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głogówek na lata 2023–2027 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Art. 18 ust. 2 pkt 15)

Do wyłącznej właściwości rady gminy należy:

Podejmowanie uchwał w sprawach współdziałania z innymi gminami oraz wydzielania na ten cel odpowiedniego majątku.