

**UCHWAŁA NR XVII/151/2020  
RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH**

z dnia 29 stycznia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Zdzieszowice na lata 2020-2024**

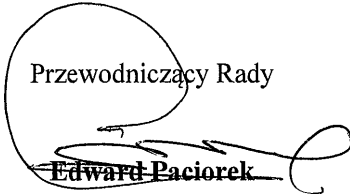
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309) Rada Miejska w Zdzieszowicach uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdzieszowice na lata 2020-2024 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dnia od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

  
~~Edward Paciorek~~

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZDZIESZOWICE NA LATA 2020-2024

### Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdieszowice na lata 2020-2024 jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym planowanym do wytworzenia zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

- 1) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Zdieszowice;
- 2) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców;
- 3) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym.

### Rozdział 1

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zdieszowice w latach 2020-2024

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Zdieszowice stanowią budynki w następującej strukturze wiekowej:

- 1) budynki wybudowane w latach 1900-1950: 20 %;
- 2) budynki wybudowane w latach 1974-1999: 30 %;
- 3) budynki wybudowane w latach 2000-2009: 42 %;
- 4) adaptacja I piętra w budynku OSP Krępna na 7 lokali komunalnych 2018: 8 %.

2. Wykaz budynków i lokali wraz z ich wyposażeniem z najmem socjalnym:

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Rodzaj budynku	Rodzaj ogrzewania	Instalacja wod-kan.	Stan techniczny
1.	Zdieszowice ul. Nowa B3	22	431.33	bud. mieszk. usługowy	c. o.	tak	do rem.
2.	Zdieszowice ul. Filarskiego 25	14	379.50	bud. wielorodzinny	piece	tak	dobry
3.	Zdieszowice ul. Filarskiego 27	13	371.78	bud. wielorodzinny	piece	tak	dobry
4.	Zdieszowice ul. Filarskiego 29	16	398.70	bud. wielorodzinny	piece	tak	dobry
5.	Zdieszowice ul. Filarskiego 29B	18	497.19	bud. wielorodzinny	piece	tak	dobry
6.	Rozwadza ul. Szkolna 20	8	278,54	bud. wielorodzinny	piece	tak	dobry

Wielkość zasobów z najmem socjalnym Gminy Zdieszowice wg stanu ma dzień 31.10.2019 roku wynosi 91 lokali o powierzchni 2357,04 m<sup>2</sup>. Wykazane lokale zlokalizowane są w 6 obiektach budowlanych.

3. Wykaz budynków i lokali wraz z ich wyposażeniem z najmem komunalnym

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Rodzaj budynku	Rodzaj ogrzewania	Instalacja wod-kan.	Stan techniczny
-----	---------------	----------------	--------------------------------------	----------------	-------------------	---------------------	-----------------

1.	Zdzieszowice ul. Plac 1-go Maja 2	1	41.20	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
2.	Zdzieszowice ul. Plac 1-go Maja 3	2	83.20	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
3.	Zdzieszowice ul. Plac 1-go Maja 4	2	90.80	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
4.	Zdzieszowice ul. Plac 1-go Maja 7	1	42.00	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
5.	Zdzieszowice ul. Plac 1-go Maja 9	1	42,00	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
6.	Zdzieszowice ul. Plac 1-go Maja 10	1	32.60	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
7.	Zdzieszowice ul. Plac 1-go Maja 12	1	29,40	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
8.	Zdzieszowice ul. Plac 1-go Maja 16	4	205.80	budynek wielorodzinny	piece	tak	dobry
9.	Zdzieszowice ul. Wolności 1	1	40.50	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
10.	Zdzieszowice ul. Wolności 63	1	58.57	budynek jednorodzinny	piece	tak	dostateczny
11.	Zdzieszowice ul. Chopina 12	3	145.49	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
12.	Zdzieszowice ul. Chopina 16	6	285.34	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
13.	Zdzieszowice ul. Piastów 6	1	21,00	budynek wspólnotowy	c. o.	tak	dobry
14.	Zdzieszowice ul. Zielona 19	1	21.00	bud. mieszk. wielofunkcyjny	c. o.	tak	dobry
15.	Zdzieszowice ul. Nowa 3	1	77.00	bud. mieszk. wielofunkcyjny	c. o.	tak	dobry
16.	Zdzieszowice ul. Chrobrego 17	4	154,98	bud. mieszk. usługowy	c. o. gaz	tak	dobry
17.	Żyrowa ul. Wojska Polskiego 4	3	201,86	bud. mieszk. wielofunkcyjny	c. o	tak	dobry
18.	Żyrowa ul. Wojska Polskiego 12	2	142,40	bud. mieszk. wielorodzinny	piece	tak	dostateczny
19.	Żyrowa ul. Poprzeczna 65	1	75,00	bud. mieszk. wielofunkcyjny	c.o.	tak	dobry
20.	Jasiona ul. Polna 18	1	88,93	budynek mieszkalny	piece	wodoc. szambo	dostateczny
21.	Krępna ul. Jasiońska 11A	7	432,49	bud. mieszk. wielofunkcyjny	co, gaz	tak	bardzo dobry

Wielkość zasobów z najmem komunalnym Gminy Zdzieszowice wg stanu na dzień 31.10.2019 roku wynosi 45 lokali o łącznej powierzchni 2311,56 m<sup>2</sup>. Mieszkania zlokalizowane są w 21 obiektach budowlanych z czego 11 obiektami zarządza Gmina Zdzieszowice, a pozostałymi 10 zarządcy poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

3. Na lata 2020-2024 przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Zdzieszowice:

Rok	2020	2021	2022	2023	2024
Ogółem liczba lokali	136	134	132	130	128
Liczba lokali z najmem socjalnym	91	91	91	91	91
Liczba pozostałych lokali mieszkalnych	45	43	41	39	37

4. Przewiduje się, że na zmniejszenie wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego będzie miała wpływ sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.

5. Na lata 2020-2024 przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale z najmem socjalnym lokale mieszkalne:

1) Lokale mieszkalne z najmem socjalnym:

<i>Lata</i>	<i>Ilość</i>	<i>Stan techniczny dobry</i>	<i>Stan techniczny średni</i>	<i>Stan techniczny zły</i>
2020	91	61	8	22
2021	91	65	10	16
2022	91	70	10	11
2023	91	76	8	7
2024	91	80	11	0

2) Lokale mieszkalne z najmem komunalnym:

<i>Lata</i>	<i>Ilość</i>	<i>Stan techniczny bardzo dobry</i>	<i>Stan techniczny dobry</i>	<i>Stan techniczny średni</i>
2020	45	7	19	19
2021	43	7	23	13
2022	41	7	26	8
2023	39	7	27	5
2024	37	7	28	2

Legenda:

Stan techniczny bardzo dobry – nie zachodzi potrzeba remontu

Stan techniczny dobry – lokale wymagają drobnych remontów

Stan techniczny średni – 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

## Rozdział 2

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

§ 3.1. Celem utrzymania należytego stanu technicznego zasobu Gminy Zdzeszowice zasadnym jest wykonywanie bieżących remontów w zakresie uzależnionym od możliwości finansowych gminy. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach obowiązywania programu będą wpływy z tytułu opłat czynszowych za lokale oraz ewentualne dodatkowe środki finansowe z budżetu gminy przeznaczone na realizację planów remontowych i modernizację zasobu gminy.

2. Analizując stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego Gminy Zdzeszowice, ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i norm ustalono wielkość potrzeb remontowych z podziałem na lata 2020-2024.

<i>Rodzaj robót</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
Roboty dekarские	5 000 zł	25 000 zł	25 000 zł	25 000 zł	30 000 zł
Remonty elewacji	-	25 000 zł	25 000 zł	25 000 zł	30 000 zł
Wymiana okien	5 000 zł	50 000 zł	45 000 zł	25 000 zł	25 000 zł
Roboty elektryczne	15 000 zł	25 000 zł	25 000 zł	25 000 zł	20 000 zł
Roboty malarskie	15 000 zł	15 000 zł	20 000 zł	25 000 zł	30 000 zł
Roboty ogólnobudowlane	25 000 zł	70 000 zł	45 000 zł	45 000 zł	50 000 zł
Razem	65 000 zł	210 000 zł	185 000 zł	170 000 zł	185 000 zł

## Rozdział 3

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2020-2024

#### § 4. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach 2020-2024:

<i>Lp.</i>	<i>Rok</i>	<i>Ilość lokali</i>
1.	2020	2
2.	2021	2
3.	2022	2
4.	2023	2
5.	2024	2

## **Rozdział 4**

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

§ 5. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej muszą zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym.

2. Stawkę bazową czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z najmem komunalnym i najmem socjalnym ustala Zarządzeniem Burmistrz Zdzeszowic uwzględniając zasady zawarte w niniejszym rozdziale. Od 1.09.2019 roku stawka bazowa czynszu wynosi 3,30 zł/m<sup>2</sup> p. u.

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

- 1) 10 % za strefę pozamiejską;
- 2) 10% za mieszkanie bez instalacji gazowej;
- 3) 10 % za mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych;
- 4) 10 % za mieszkanie bez wc i łazienki;
- 5) 10 % za mieszkanie bez instalacji c.o.;
- 6) 10 % za mieszkanie substandardowe (m. in. poddasze, strychy, suterena).

4. Stawka bazowa w skali roku nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa opolskiego określonego przez Wojewodę Opolskiego.

5. 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 i nie może być wyższy niż 20 % stawki za 1m<sup>2</sup> powierzchni stawki obowiązującej w roku poprzedzającym.

6. Stawka czynszu najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych nie może być większa niż 50 % najniższej stawki w gminnym zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych nie będą stosowane czynniki obniżające wartość użytkową lokali.

## **Rozdział 5**

### **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 2015-2019**

§ 6. 1. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Burmistrz Zdzeszowic.

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;
- 6) zapewnienie usług komunalnych (odbiór nieczystości);

3. Nie przewiduje się zmiany w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2020-2024.

## **Rozdział 6**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2020-2024**

§ 7. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024 będą wpływy czynszowe za lokale mieszkalne.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki budżetowe pochodzące z innych źródeł.

#### **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**

§ 8. 1. Planuje się ponoszenie następujących kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

<i>Koszty</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
Bieżące koszty eksploatacyjne	250 000 zł	262 000 zł	264 000 zł.	266 000 zł	270 000 zł
Bieżące naprawy, konserwacja	60 000 zł	55 000 zł	44 000 zł	48 000 zł	42 000 zł
Remonty, wydatki inwestycyjne	65 000 zł	210 000 zł	185 000 zł	170 000 zł	185 000 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	49 000 zł	47 000 zł	42 000 zł	39 000 zł	35 000 zł
Razem:	424 000 zł	574 000 zł	535 000 zł	523 000 zł	532 000 zł

#### **Rozdział 8**

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

§ 9. 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) zabezpieczenia odpowiednich lokali zamiennych najemcom w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu;
- 5) podejmowania działań związanych z powiększeniem istniejącej substancji mieszkaniowej;
- 6) pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych;
- 7) zgodnie z założoną prognozą przewiduje się w latach 2020-2024 sprzedaż 10 lokali mieszkalnych.