

**UCHWAŁA NR XIX.159.2020
RADY GMINY DOMASZOWICE**

z dnia 28 października 2020 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Domaszowice na lata 2020-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Domaszowice uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Domaszowice na lata 2020-2025, określony w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaszowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Białkowski

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Domaszowice na lata 2020-2025

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (mieszkańców gminy) należy do zadań własnych Gminy, która do tych celów wykorzystuje w szczególności swój zasób mieszkaniowy.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Rozdział 1.**Analiza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2020-2025.**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Domaszowice obejmuje lokale stanowiące własność Gminy:

a) lokal mieszkalny:	- Zalesie 2/1, pow. użytkowa 37,48 m ² , stan techniczny średni, woda z wodociągu, łazienka z WC, ścieki odprowadzane do szamba;
b) lokale socjalne:	- Świbne 2/2, pow. użytkowa 77,95 m ² , stan techniczny lichej, instalacja c.o., woda z wodociągu, łazienka z WC, ścieki odprowadzane do szamba;
	- Siemysłów 38, pow. użytkowa 30,73 m ² , stan techniczny średni, woda z wodociągu, łazienka z WC, ścieki odprowadzane do szamba.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi: 146,16 m².

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Pow. użytkowa	System ogrzewania	Instalacja kanaliz.	Stan techniczny	Uwagi
1.	Świbne 2	1	77,95 m ²	C.O.	tak	lichej	brak
2.	Siemysłów 38	1	30,73 m ²	piec	tak	średni	brak
3.	Zalesie 2	1	37,48 m ²	piec	tak	średni	brak

3. Skala kwalifikacji stanu technicznego budynków, zgodnie z protokołami przeglądów technicznych przeprowadzanych na budynkach lokali komunalnych, jest pięciostopniowa: dobry, zadawalający, średni, lichej, zły.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Domaszowice w latach 2020-2025.**

1. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
2. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będące własnością Gminy.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy:

1) stopień wyposażenia lokali w podstawowe instalacje i urządzenia:

- instalacja wodociągowa – 100%
- instalacja centralnego ogrzewania – 33 %
- łazienka - 67%
- WC w lokalu - 67%

2) Prognoza stanu technicznego w latach 2020-2025:

Lokale mieszkalne						
Lata	Ilość	Stan techniczny				
		dobry	zadawalający	średni	liczy	zły
2020	1	0	0	1	0	0
2021	1	0	0	1	0	0
2022	1	0	0	1	0	0
2023	1	0	0	1	0	0
2024	1	0	0	1	0	0
2025	1	0	0	1	0	0

Lokale socjalne						
Lata	Ilość	Stan techniczny				
		dobry	zadawalający	średni	liczy	zły
2020	2	0	0	1	1	0
2021	2	0	0	1	1	0
2022	2	0	0	2	0	0
2023	2	0	0	2	0	0
2024	2	0	0	2	0	0
2025	2	0	0	2	0	0

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2020	3	1	2
2021	3	1	2
2022	3	1	2
2023	3	1	2
2024	3	1	2
2025	3	1	2

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2020-2025.

Realizacja remontów i modernizacji przewiduje utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym. Zakres remontów będzie ustalany podczas przeglądów technicznych budynków, natomiast prace konserwacyjne zapewniające bezpieczeństwo ludzi i mienia będą prowadzone w miarę potrzeb.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2020-2025.

1. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Domaszowice odrębną uchwałą.

2. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali		Sprzedaż lub zamiana lokali
		Mieszkalnych	Socjalnych	
2020	3	1	2	0
2021	3	1	2	0
2022	3	1	2	0
2023	3	1	2	0

2024	3	1	2	0
2025	3	1	2	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Najemca uiszcza czynsz za najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Ustala się obniżki czynszu od stawki podstawowej czynszu w zależności od wyposażenia lokalu w następujące instalacje:
 - a) za brak instalacji centralnego ogrzewania – 20%,
 - b) za brak łazienki - 10%,
 - c) za brak WC w lokalu - 10%.
3. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających, o których mowa w niniejszej uchwale ustala Wójt Gminy Domaszowice w drodze zarządzenia.
4. Czynsz za najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego płatny jest z góry do dnia 10-go każdego miesiąca na konto Urzędu Gminy Domaszowice.
5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego.
6. Czynsz nie obejmuje opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za energię elektryczną, wodę i nieczystości płynne i stałe.

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.

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza i administruje Wójt Gminy Domaszowice zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy wymienionej na wstępie.

Rozdział 7.

Źródła finansowania oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne, opcjonalnie środki zabezpieczone na te cele w budżecie gminy, środki uzyskane w formie dotacji celowych na sfinansowanie infrastruktury mieszkaniowej.
2. Remonty uzależnione są od posiadanych środków w roku budżetowym.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2020-2025, 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.

Planowane środki finansowe przeznaczone na remonty oraz inne wydatki związane z utrzymaniem lokali w latach 2020-2025:

Rok	koszty bieżącej eksploatacji	koszty remontów	koszty modernizacji	koszty inwestycyjne
2020	1 300,00 zł	1 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
2021	1 700,00 zł	4 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
2022	900,00 zł	25 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
2023	900,00 zł	1 500,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
2024	900,00 zł	2 500,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
2025	1 300,00 zł	4 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy realizowane są na bieżąco za środków własnych Gminy. W przypadku możliwości pozyskania dodatkowych środków finansowych za źródeł zewnętrznych podjęte zostaną dodatkowe działania w tym zakresie.