



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 10 października 2016 r.

Poz. 2064

### **UCHWAŁA NR XXII/152/2016 RADY GMINY SKOROSZYCE**

z dnia 29 września 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoroszyce na lata 2016-2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 2014 r. poz. 150), Rada Gminy Skoroszyce uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoroszyce na lata 2016 – 2021, stanowiący załącznik do uchwały.

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

**§ 3.** Traci moc uchwała nr XXVII/133/09 Rady Gminy Skoroszyce z dnia 30 marca 2009 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoroszyce na lata 2009 – 2013 (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego Nr 33 poz. 597 z dnia 15 maja 2009 r.).

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Skoroszyce

*Henryk Sokołowski*

Załącznik  
do uchwały nr XXII/152/2016  
Rady Gminy Skoroszyce  
z dnia 29 września 2016 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SKOROSZYCE NA LATA 2016 – 2021**

### **WSTĘP**

#### **§ 1. Postanowienia ogólne**

Gmina Skoroszyce jest jednostką samorządu terytorialnego działającą na podstawie ustawy z dnia 8 marca 2008 r. o samorządzie gminnym. Zgodnie z art. 7 ust. 1 tej uchwały do zadań własnych gminy należy obowiązek m.in. zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkańców wspólnot terytorialnych w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego oraz utrzymania gminnych obiektów, urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminę obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom domowym o niskich dochodach, zapewnienia lokali mieszkaniowych. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ww. ustawy obowiązkiem gminy jest uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z tym Rada Gminy Skoroszyce uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoroszyce na lata 2016 - 2021. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale, które są własnością gminy tj.:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach gminnych;
- 2) lokale mieszkalne niesprzedane w budynkach stanowiących współwłasność.

Celem program jest określenie kierunków działania Gminy Skoroszyce w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminy,
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W latach 2016 – 2021 Gmina Skoroszyce nadal będzie prowadzić przyjętą politykę mieszkaniową poprzez:

- pozyskiwanie i udostępnienie gruntów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego,
- zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych dla zapewnienia mieszkań tym najbardziej potrzebującym,
- wspieranie budownictwa,
- prowadzenie remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego,
- prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
- prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań,
- poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem.

#### **§ 2. Podstawa prawna**

1. Obowiązki gminy w zakresie polityki mieszkaniowej wynikają z następujących przepisów prawa:

- 1) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446);
- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150);
- 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

## Rozdział I

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Skoroszyce w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3.1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Skoroszyce na dzień 31 sierpnia 2016 r. stanowi 30 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1 883,69 m<sup>2</sup> znajdujących się w 19 budynkach, z czego 13 stanowi własność gminy, natomiast pozostałe 6 stanowią współwłasność gminy z innymi podmiotami. W gminie brak jest lokali socjalnych. Lokal socjalny wprowadza się od stycznia 2017 r. usytuowany w budynku mieszkalno-użytkowym położony w Starym Grodkowie 69 o pow. 70,64 m<sup>2</sup>.

| Rodzaj            | Ilość | Powierzchnia użytkowa   |
|-------------------|-------|-------------------------|
| Lokale mieszkalne | 30    | 1 883,69 m <sup>2</sup> |

#### 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Skoroszyce

Gmina w ramach procedury sprzedaży lokali najemcom, dokonuje sukcesywnie szczegółowej inwentaryzacji powierzchni oraz stanu technicznego budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy. Stan techniczny dokumentują przez sporządzane i uzupełniane książki obiektów budowlanych.

Z przeprowadzonych ocen wynika, że zasób mieszkaniowy gminy charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji. Ze względu na wiek budynków oraz brak od wielu lat należytej konserwacji bieżącej, zasoby mieszkaniowe uległy wcześniejszemu zużyciu i wymagają remontów kapitalnych. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów.

#### 3. Stopień wyposażenia mieszkań komunalnych w podstawowe instalacje i urządzenia:

- instalacje wodociągowe - 93,33%,
- kanalizacja - 80%,
- w.c. - 80%,
- łazienki - 53,33%,
- instalacja gazowa - 0%.

#### 4. Struktura wiekowa budynków

Lokale mieszkalne będące własnością Gminy Skoroszyce zlokalizowane są w budynkach w większości wybudowanych przed 1945 rokiem, co przedstawia poniższa tabela:

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| Budynki wybudowane do 1945 roku          | 73,33% |
| Budynki wybudowane w latach 1945 do 1970 | 26,67% |
| Budynki wybudowane po roku 1970          | 0%     |

#### 5. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Skoroszyce przedstawia się następująco:

| Rok  | Ilość lokali mieszkalnych | Ilość lokali socjalnych |
|------|---------------------------|-------------------------|
| 2016 | 30                        | 0                       |
| 2017 | 28                        | 1                       |
| 2018 | 27                        | 1                       |
| 2019 | 27                        | 1                       |
| 2020 | 26                        | 1                       |
| 2021 | 25                        | 1                       |

§ 4. Przewiduje się, że na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego będą miały wpływ:

- a) na jego zmniejszanie się:
  - sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom,
- b) na jego zwiększanie się
  - adaptacja budynków niemieszkalnych na lokale socjalne,
  - ewentualne przejęcia przez gminę budynków od innych jednostek.

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

### Lokale mieszkalne

| Lata | Ilość | Stan techniczny |        |     |
|------|-------|-----------------|--------|-----|
|      |       | Dobry           | Średni | Zły |
| 2016 | 30    | 11              | 9      | 10  |
| 2017 | 28    | 12              | 8      | 8   |
| 2018 | 27    | 13              | 9      | 5   |
| 2019 | 27    | 14              | 9      | 4   |
| 2020 | 26    | 15              | 9      | 2   |
| 2021 | 25    | 16              | 8      | 1   |

### Lokale socjalne

| Lata | Ilość | Stan techniczny |        |     |
|------|-------|-----------------|--------|-----|
|      |       | Dobry           | Średni | Zły |
| 2016 | 0     | 0               | 0      | 0   |
| 2017 | 1     | 0               | 0      | 1   |
| 2018 | 1     | 0               | 0      | 1   |
| 2019 | 1     | 0               | 1      | 0   |
| 2020 | 1     | 0               | 1      | 0   |
| 2021 | 1     | 0               | 1      | 0   |

Skala ocen:

Dobry – budynek wymaga niewielkich remontów

Średni – budynek wymaga bieżących (większych) remontów

Zły- budynek wymaga kapitalnego remontu

Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy wynika z przewidywanej wielkości środków finansowych pochodzących z wpływów za lokale mieszkalne i użytkowe. Wymienione środki finansowe umożliwiają zakres remontów, który spełni jedynie podstawowe wymogi bezpieczeństwa lokatorów, ograniczy degradację stanu technicznego budynków oraz zapewni minimalną estetykę (odnawianie elewacji, malowanie klatek schodowych itp.). Z ocen i analiz wynika, że część budynków mieszkalnych wymaga remontu poprzez wymianę pokryć dachowych, jak również przeprowadzenia remontu kapitalnego. W związku z aktualnym stanem technicznym budynków istnieje konieczność wzmocnienia działań mających na celu jego poprawę i zaniechanie dalszej dekapitalizacji.

W latach 2016 – 2021 stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących i w miarę możliwości remontów kapitalnych.

Głównym założeniem programu jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym.

## Rozdział II

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

§ 5.1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.

2. W latach 2016 - 2021 planuje się przeprowadzenie bieżących remontów i modernizacji w zależności od stopnia pilności ich wykonywania oraz możliwości finansowych. Na podstawie stanu technicznego przedstawiono w zestawieniu potrzeby remontowe.

| Rodzaj remontów                       | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Instalacje elektryczne                | 0             | 3.000         | 1.000         | 0             | 2.000         | 1.000         |
| Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej | 0             | 5.000         | 0             | 2.000         | 5.000         | 0             |
| Roboty malarskie                      | 2.000         | 2.000         | 1.000         | 5.000         | 5.000         | 3.000         |
| Remont pokryć dachowych               | 2.000         | 0             | 70.000        | 5.000         | 0             | 0             |
| Roboty ogólnobudowlane                | 10.000        | 10.000        | 8.000         | 15.000        | 20.000        | 20.000        |
| <b>RAZEM</b>                          | <b>13.000</b> | <b>20.000</b> | <b>80.000</b> | <b>27.000</b> | <b>32.000</b> | <b>24.000</b> |

3. Z uwagi na stan techniczny budynków konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w takim zakresie, aby można było zapewnić bezpieczne oraz dogodne warunki lokalowe mieszkańcom gminy. W zakresie polityki remontowej, Gmina w latach objętych programem, będzie realizowała niżej wyszczególniane kierunki działania:

- utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- zapewnianie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, ciepło, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów oraz ochronę przeciwpożarową,
- zapewnianie możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej), zużycie wody itp.
- utrzymanie stanu estetycznego budynku,
- zapewnienie szczelności pokryć dachowych.

### **Rozdział III**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016 -2021**

§ 6.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, uchwałę Rady Gminy Skoroszyce nr XVIII/89/08 Rady Gminy Skoroszyce z dnia 26 maja 2008r. r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Skoroszyce oraz ustalenia stawek procentowych opłat adiacenckich (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 51, poz. 1674) zmiany nr XIX/93/08 z dnia 26 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 51, poz. 1675) zm. nr XXVII/132/09 z dnia 30 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 32, poz. 578).

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej z uwzględnieniem pierwszeństwa nabycia przez najemców, którzy legitymują się zawartą umową na czas nieokreślony i nie zalegają w opłatach na wynajmowany lokal, może być prowadzona na wniosek najemcy i w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

3. Sprzedaż lokali na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym może być prowadzona tylko do lokali mieszkalnych, wolnych niebędących przedmiotem najmu i jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione.

4. Wójt Gminy może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie uchwały Rady Gminy Skoroszyce, jeżeli nieruchomość sprzedawana jest na cele mieszkaniowe.

5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

| <b>Rok</b> | <b>Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych</b> | <b>Przewidywany dochód ze sprzedaży</b> |
|------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 2016       | 0                                             | 0                                       |
| 2017       | 1                                             | 20 500,00                               |
| 2018       | 1                                             | 15 600,00                               |
| 2019       | 0                                             | 0                                       |
| 2020       | 1                                             | 10 000,00                               |
| 2021       | 1                                             | 25 000,00                               |

6. Należy dążyć do sprzedaży lokali gminnych w budynkach wchodzących w skład współwłasności gminy z innymi podmiotami. Gmina będzie proponowała najemcy nabycie na własność zajmowanego lokalu. Zwolnione lokale Gmina będzie zbywać w drodze przetargu.

### **Rozdział IV**

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

§ 7. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2016 - 2021, które zminimalizowałyby dopłaty z budżetu gminy do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 8. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne, uiszczane przez najemców lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- b) za lokale socjale.

§ 9.1. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Skoroszyce za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej uchwały z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.

2. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- a) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych - 15%,
- b) lokal bez urządzeń instalacji centralnego ogrzewania - 10%,
- c) lokal bez dostawy ciepłej wody - 10%,
- d) zły stan techniczny - 10%,
- e) usytuowanie - suterena, poddasze - 10%.

3. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą stawki czynszu za lokale socjalne.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 10. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

#### **Rozdział V**

##### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

§ 11.1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawuje Wójt Gminy Skoroszyce.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Skoroszyce.

3. Nadzór nad mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Wójt Gminy Skoroszyce za pośrednictwem stanowiska ds. gospodarki mieszkaniowej i komunalnej.

4. Nie przewiduje się w latach 2016 - 2021 zmian w zasadach i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **Rozdział VI**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2016-2021**

§ 12.1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu gminy, na które składają się m.in.:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
  - 2) czynszów za lokale użytkowe;
  - 3) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych;
  - 4) środki z budżetu gminy.
2. Środki z budżetu gminy przeznaczone są na pokrycie kosztów:
- 1) eksploatacji;
  - 2) remontów budynków gminnych;
  - 3) remontów części wspólnych nieruchomości.
3. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
- 1) Fundusze Unii Europejskiej;
  - 2) Środki z budżetu państwa;
  - 3) Kredyty na remonty.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

| <b>Przychody</b>                              | <b>2016</b><br>[tys. zł] | <b>2017</b><br>[tys. zł] | <b>2018</b><br>[tys. zł] | <b>2019</b><br>[tys. zł] | <b>2020</b><br>[tys. zł] | <b>2021</b><br>[tys. zł] |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych | 25                       | 25                       | 26                       | 27                       | 27                       | 28                       |
| Wpływy za lokale użytkowe                     | 20                       | 20,5                     | 21                       | 21,5                     | 22                       | 22,5                     |
| Środki z budżetu gminy                        | 48                       | 46                       | 108                      | 57                       | 64                       | 57                       |

Od 2009 roku maksymalna wysokość stawki czynszu wynosi za lokale mieszkalne 1,50 zł/m<sup>2</sup>. Przy tej stawce planowane roczne wpływy z tytułu czynszu wynoszą około 26 000,00 zł.

Wpływy z czynszów są bardzo niskie i pokrywają jedynie wydatki związane z bieżącą eksploatacją budynków. Podstawowym źródłem finansowania wydatków na remonty jest budżet gminy.

### **Rozdział VII**

#### **Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów**

§ 13. Planuje się ponoszenie następujących kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego

| <b>Lp.</b> | <b>Rodzaj kosztów</b>                     | <b>2016</b><br>[tys. zł] | <b>2017</b><br>[tys. zł] | <b>2018</b><br>[tys. zł] | <b>2019</b><br>[tys. zł] | <b>2020</b><br>[tys. zł] | <b>2021</b><br>[tys. zł] |
|------------|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1.         | Koszty bieżącej eksploatacji              | 25                       | 26                       | 28                       | 30                       | 31                       | 33                       |
| 2.         | Koszty remontów i modernizacji            | 13                       | 20                       | 80                       | 27                       | 32                       | 24                       |
| 3.         | Wydatki inwestycyjne                      | -                        | -                        | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 4.         | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | -                        | -                        | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 5.         | Ogółem                                    | 38                       | 46                       | 108                      | 57                       | 63                       | 57                       |

### **Rozdział VIII**

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

§ 14. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do:

- 1) efektywnego gospodarowania istniejącymi zasobami;
- 2) podejmowania działań zmierzających do powiększenia substancji mieszkaniowej;
- 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych;
- 4) prywatyzacji mieszkań w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.