



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 9 stycznia 2017 r.

Poz. 134

UCHWAŁA NR XXI/140/16 RADY GMINY PAWŁOWICZKI

z dnia 28 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym zasobem Gminy Pawłowiczki na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r., poz. 1322 i 1777, z 2016 r., poz. 8 i 1250) Rada Gminy Pawłowiczki uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pawłowiczki na lata 2017-2021” stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonywanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowiczki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Pawłowiczkach.

Przewodniczący
Rady Gminy Pawłowiczki

Przemysław Malinka

Załącznik do uchwały nr XXI/140/16
Rady Gminy Pawłowiczki
z dnia 28 grudnia 2016 r.

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Pawłowiczki na lata 2017-2021**

Program opracowano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje komunalne lokale mieszkalne, będące własnością Gminy Pawłowiczki.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień 31.12.2016 wynosi 69 lokali mieszkalnych, 0 socjalnych

Zestawienie zbiorcze lokali komunalnych wg stanu na dzień 31.05.2010 r.

Lp.	Lokalizacja/adres	Rodzaj budynku	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych
1.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 3	Budynek wspólnotowy	7	327,37
2.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 66	Budynek wspólnotowy	8	471,35
3.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 45	Budynek mieszkalno- usługowy	3	96,80
4.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 47	Budynek mieszkalno - usługowy	2	98,36
5.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 84	Budynek wspólnotowy	5	166,88
6.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 88	Budynek wielorodzinny	12	694,12
7.	Pawłowiczki ul. Magnoliowa 20	Budynek wspólnotowy	4	287,92
8.	Pawłowiczki ul. Magnoliowa 20A	Budynek wspólnotowy	1	58,58
9.	Radoszowy ul. Główna 1	Budynek wielorodzinny	9	330,32
10.	Grodzisko ul. Główna 32	Budynek wielofunkcyjny	1	26,88
11.	Karchów ul. Główna 39	Budynek wielorodzinny	3	132,00
12.	Pawłowiczki ul. Magnoliowa 9	Budynek wielorodzinny	6	321,41
13.	Maciowakrze ul. Spółdzielcza 2	Budynek wspólnotowy	4	245,50
14.	Dobrosławice ul. Wiejska 9	Budynek wielofunkcyjny	1	78,55
15.	Trawniki ul. Szkolna 9	Budynek wielofunkcyjny	1	75,00
16.	Gościęciny ul. Kozielska 1	Budynek wielofunkcyjny	1	56,37
17.	Karchów ul. Główna 25	Budynek jednorodzinny	1	120,00
RAZEM:			69	3875,33

W latach 2017-2021 gmina nie przewiduje budowy mieszkań.

Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2017- 2021 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Lata	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2017	69	1
2018	69	1
2019	68	0
2020	67	0
2021	67	0

Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2017- 2021 będzie wynikiem prowadzonej preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych omówionej szczegółowo w rozdziale III.

Stan techniczny budynków komunalnych wg stanu na dzień 31.05.2010 r.

Lp	Lokalizacja/adres	Ilość lokali wyposażonych w					
		wodociąg sieciowy	kanalizacja lub szambo	ustęp splukiwany	łazienka	centralne ogrzewanie	ogrzewanie piecowe
1.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 3	7	7	7	7	-	7
2.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 66	8	8	8	8	8	-
3.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 45	3	3	2	2	-	3
4.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 47	2	2	2	1	-	2
5.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 84	5	5	5	5	-	5
6.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 88	12	12	12	12	-	12
7.	Pawłowiczki ul. Magnoliowa 20	4	4	4	4	-	4
8.	Pawłowiczki ul. Magnoliowa 20A	1	1	1	1	-	1
9.	Radoszowy ul. Główna 1	9	9	9	5	-	9
10.	Grodzisko ul. Główna 32	1	1	-	-	-	1
11.	Karchów ul. Główna 39	3	3	-	-	-	2
12.	Pawłowiczki ul. Magnoliowa 9	6	6	6	5	-	9
13.	Maciowakrze ul. Spółdzielcza 2	4	4	4	4	-	4
14.	Dobrosławice ul. Wiejska 31	1	1	1	1	-	1
15.	Trawniki ul. Szkolna 9	1	1	1	1	1	-
16.	Gościęcín ul. Kozielska 1	1	1	1	1	1	-
17.	Karchów Ul. Główna 25	1	1	1	1	1	
RAZEM		69	69	65	60	11	58

Prognoza stanu technicznego lokali socjalnych na lata 2017-2021 przedstawia się następująco:

Rok	Ilość mieszkań socjalnych ogółem	Stan techniczny dobry (ilość lokali mieszkalnych)	Stan techniczny średni (ilość lokali mieszkalnych)	Stan techniczny zły (ilość lokali mieszkalnych)
2017	1	1	-	-
2018	1	1	-	-
2019	0	-	-	-
2020	0	-	-	-
2021	0	-	-	-

Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych na lata 2017-2021 przedstawia się następująco:

Rok	Ilość mieszkań ogółem	Stan techniczny dobry (ilość lokali mieszkalnych)	Stan techniczny średni (ilość lokali mieszkalnych)	Stan techniczny zły (ilość lokali mieszkalnych)
2017	69	59	10	-
2018	69	60	9	-
2019	68	60	8	-
2020	67	60	7	-
2021	67	60	7	-

Użyte określenia oznaczają:

- zły stan- elementy lokalu mieszkalnego wymagają wymiany lub generalnej naprawy;
- średni stan- w najbliższym czasie należy dokonać remontu lub wymiany drobnych elementów lokalu mieszkalnego,
- dobry stan- nie zachodzi potrzeba remontu lokalu.

Z ocen i analiz wynika, że część budynków mieszkalnych wymaga remontu poprzez wymianę istniejących instalacji oraz doposażenia w instalacje, jak również przeprowadzenie remontu.

W związku z aktualnym stanem technicznym budynków istnieje konieczność wzmożenia działań mających na celu jego poprawę i zaniechanie dalszej dekapitalizacji.

W latach 2017-2021 stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.

Rozdział 2

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

1. Podstawę określenia potrzeb remontowych modernizacji stanowią będą przeglądy techniczne budynków.
2. Jako priorytet uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.
3. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujące priorytety działań remontowych, wynikające z analizy potrzeb:
 - a) dokonywanie przeglądów obiektów w zakresie sprawności technicznej instalacji elektrycznej oraz stanu elementów konstrukcyjnych obiektów,
 - b) przeglądy urządzeń grzewczo- kominowych i wentylacyjnych wraz z ich oczyszczeniem, przez osoby do tego uprawnione,
 - c) remonty pokrycia dachowego,
 - d) przebudowa kominów,
 - e) orynnowanie dachowe.
4. W budynkach wspólnotowych priorytet i zakres remontów ustala zarządca.

Rodzaj remontów	2017	2018	2019	2020	2021
Roboty ogólnobudowlane	10 000,00	8 500,00	8 000,00	8 000,00	8 000,00
Roboty dekarские	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Instalacje wod-kan	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Instalacje elektr.	8 000,00	8 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00

Wielkość zasobów komunalnych Gminy Pawłowiczki wg stanu na dzień 31.12.2016r wynosi 69 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej **3875,33** m². Lokale zlokalizowane są w 17 obiektach budowlanych z czego 11 obiektami zarządza Gmina Pawłowiczki, a pozostałymi zarządcy poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021

W latach 2017-2021 planuje się dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach położonych:

- Pawłowiczki ul. Magnoliowa 20,
- Pawłowiczki ul. Magnoliowa 20A

w ilości:

- 2018 r. - 1 lokal mieszkalny,
- 2020 r. - 1 lokal mieszkalny.

Liczba ta może ulec zmianie w zależności od ilości wniosków składanych przez najemców o wykup zajmowanych lokali mieszkalnych.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

Polityka czynszowa Gminy Pawłowiczki powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017-2021, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszu stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

1. Czynsz obejmuje koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest ponadto do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, wywóz nieczystości stałych.

3. Czynsz płatny będzie w sposób i w terminach określonych w umowach najmu. Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

4. Dotychczasowa stawka bazowa czynszu wynosi 2,40 zł za 1 m².

5. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy.

6. Podwyższenie stawki czynszowej może być dokonywane raz w roku, nie więcej jednak niż 20% stawki bazowej za 1 m².

7. Przyjmuje się następujące wielkości zmniejszenia i zwiększenia stawki bazowej czynszu, przyjmując za standard lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, łazienkę i WC, usytuowany w budynku o średnim lub zadowalającym stanie technicznym:

- a) mieszkanie wyposażone w instalację CO powoduje wzrost stawki bazowej czynszu o 10%,
- b) brak łazienki w lokalu powoduje obniżenie stawki bazowej czynszu o 10%,
- c) brak WC w lokalu powoduje obniżenie stawki bazowej czynszu o 10%.

8. Stawka bazowa czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki czynszu za lokale mieszkalne.

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

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powierzone jest Wójtowi Gminy.

2. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy są:

- a) finanse budżetu gminy,
- b) wpływy z czynszu za lokale mieszkalne,
- c) wpływy za lokale użytkowe.

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

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.

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Eksploatacja bieżąca	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
2.	Koszty remontów	15 000,00	12 000,00	12 000,00	10 000,00	10 000,00
3.	Koszty modernizacji	10 000,00	10 000,00	10 000,00	5 000,00	5 000,00
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (dla wspólnot)	50 252,88	50 252,88	50 252,88	50 252,88	50 252,88
RAZEM:		77 252,88	74 252,88	74 252,88	69 252,88	69 252,88

Wydatków inwestycyjnych w latach 2017-2021 nie przewiduje się.

Rozdział 8

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności do:

- a) zapewnienia regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu,
- b) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości.

Daży 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.