



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 1 lipca 2022 r.

Poz. 1897

UCHWAŁA NR XLIII/331/2022 RADY GMINY TARNÓW OPOLSKI

z dnia 27 czerwca 2022 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnów Opolski na lata 2022 – 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 559) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 172), Rada Gminy Tarnów Opolski uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnów Opolski na lata 2022-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnów Opolski.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc uchwała nr XLVI/354/2018 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnów Opolski na lata 2018 - 2022.

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

Przewodniczący
Rady Gminy

Rudolf Urban

Załącznik
do uchwały nr XLIII/331/2022
Rady Gminy Tarnów Opolski
z dnia 27 czerwca 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TARNÓW OPOLSKI NA LATA 2022-2026

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Tarnów Opolski na lata 2022-2026, który został opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Tarnów Opolski w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

2. Uchwalony program ustala się na kolejnych pięć lat (2022 – 2026).

3. Ilekroć jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Tarnów Opolski;
- 2) Wójcie Gminy – rozumie się przez to Wójta Gminy Tarnów Opolski;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172);
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy będący własnością Gminy Tarnów Opolski.

Rozdział 2

Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy oraz prognoza dotycząca wielkości zasobu w poszczególnych latach

§ 2. Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Tarnów Opolski, będące w Zarządzie Parku Technologiczno-Innowacyjnego Sp. z o.o. z siedzibą w Przyworach na podstawie Umowy o zarządzaniu nieruchomością z dnia 16 stycznia 2017 r.

Tabela nr 1

LOKALE MIESZKALNE STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY

Adres budynku	Ilość mieszkań	Nr mieszkania	Pow. użytkowa mieszkania	Rodzaj wyp. Poza en.elekt. co/kan./szambo	Inne	Stan techniczny
Nakło ul. Przedszkolna 1	4	1	82,54 m ²	co/kanal.		dobry
Nakło ul. Przedszkolna 1		2	53,21 m ²	co/kanal.		dobry
Nakło ul. Przedszkolna 1		3	85,69 m ²	co/kanal.		dobry
Nakło ul. Przedszkolna 1		4	36,23 m ²	co/kanal.		dobry
Kąty Opolskie ul. Odrzańska 9	5	1	32,88 m ²	co/kanal.		dostateczny
Kąty Opolskie ul. Odrzańska 9		2	57,89 m ²	co/kanal.		dostateczny
Kąty Opolskie ul. Odrzańska 9		3	56,89 m ²	co/kanal.		dostateczny
Kąty Opolskie ul. Odrzańska 9		4	36,04 m ²	co/kanal.		dostateczny
Kąty Opolskie ul. Odrzańska 9		5	28,03 m ²	co/kanal.		dostateczny
Walidrogi ul. Opolska 1	1	1	63,38 m ²	szambo	ogrzew. piecowe	dobry
Tarnów Opolski ul. Dworcowa 4	1		69,72 m ²	kanal.	ogrzew. piecowe	dobry

Tabela nr 2

LOKALE SOCJALNE STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY

Adres budynku	Ilość mieszkań	Nr mieszkania	Pow. użytkowa mieszkania	Rodzaj wyp. Poza en.elekt. co/Kan./szambo	Stan techniczny
Nakło ul. Przedszkolna 1	4	5	24,53 m ²	co/kanal.	dobry
Nakło ul. Przedszkolna 1		6	18,81 m ²	co/kanal.	dobry
Nakło ul. Przedszkolna 1		7	20,82 m ²	co/kanal.	dobry
Nakło ul. Przedszkolna 1		8	32,65 m ²	co/kanal.	dobry

OPIS STANU TECHNICZNEGO:

dostateczny stan – w najbliższym czasie (do 2 lat) należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,

dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego wykonanego przez zarządcę budynku.

Łącznie mieszkaniowy zasób gminy to 11 lokali komunalnych o pow. 602,50 m² oraz 4 lokale socjalne o pow. 96,81 m², jest to stan na dzień 30.12.2021 r.

§ 3. Poziom potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy Tarnów Opolski został przedstawiony w Tabelach nr 3 i 4.

Tabela nr 3

**PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH W GMINIE TARNÓW OPOLSKI
W LATACH 2022 - 2026**

Prognoza potrzeb mieszkaniowych w latach 2022-2026					
	2022	2023	2024	2025	2026
złożone wnioski	10	15	19	20	21
niezrealizowane wnioski	5	10	10	10	10
nowe wnioski	5	4	2	2	2

Tabela nr 4

**PROGNOZA POTRZEB NA LOKALE SOCJALNE W GMINIE TARNÓW OPOLSKI
W LATACH 2022 - 2026**

Prognoza potrzeb mieszkaniowych w latach 2022 - 2026					
	2022	2023	2024	2025	2026
złożone wnioski	2	2	2	2	2
niezrealizowane wnioski na mocy wyroku Sądu Rejonowego	1	1	0	0	0
nowe wnioski	4	4	0	0	0

Tabela nr 5

PROGNOZA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2022 - 2026

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2022 - 2026					
	2022	2023	2024	2025	2026
Łączna powierzchnia zasobu gminy w m ² lokali komunalnych i socjalnych	699,31	1000,00	1000,00	1050,00	1050,00
łączna ilość lokali komunalnych i socjalnych	15	17	17	18	18

§ 4. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach może być zrealizowane w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne w ramach własnych środków finansowych;
- 2) adaptacje budynków komunalnych na lokale mieszkalne lub socjalne;

- 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne;
- 4) przejęcie budynków lub lokali celem adaptacji na lokale mieszkalne lub socjalne.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2022 -2026

§ 5.1. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Tarnów Opolski.

2. Tabela nr 6 przedstawia prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

Tabela nr 6

PROGNOZA DOTYCZĄCA STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY TARNÓW OPOLSKI W LATACH 2022-2026Y

Lokale w miejscowościach:	2022	2023	2024	2025	2026
Nakło	stan techniczny dobry	stan techniczny dobry	stan techniczny dobry	stan techniczny dobry	stan techniczny dobry
Kąty Op.	stan techniczny dobry	stan techniczny dobry	stan techniczny dobry	stan techniczny dobry	stan techniczny dobry
Walidrogi	stan techniczny dobry	stan techniczny dobry	stan techniczny dobry	stan techniczny dobry	stan techniczny dobry
Tarnów Op.	stan techniczny dobry	stan techniczny dobry	stan techniczny dobry	stan techniczny dobry	stan techniczny dobry

§ 6.1. Planuje się wykonanie prac remontowych i wymianę instalacji c.o, elektrycznej, prac dekarских oraz innych.

Niezbędne remonty budynków mogą być prowadzone w ramach środków pochodzących z czynszu za lokale socjalne, środków budżetowych w miarę realnych możliwości gminy.

2. Kolejność przeprowadzania remontów oraz ich zakres ustala się z uwzględnieniem stanu technicznego lokali, według opisu przewidzianego w § 2.

3. Wydatki na remonty i modernizacje w latach 2022 - 2026 zaplanowano z uwzględnieniem prognozowanych przychodów Gminy planu remontów i modernizacji przedstawia Tabela nr 7.

Tabela nr 7

PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI I INWESTYCJI ORAZ KOSZTY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH /w złotych/

	2022	2023	2024	2025	2026
roboty dekarские	-	25 000,00	-	-	25 000,00
Roboty ogólnobudowlane	10 000,00	20 000,00	10 000,00	8 000,00	10 000,00
roboty malarskie	-	10 000,00	5 000,00	-	10 000,00
instalacje wod.-kan.	10 000,00			30 000,00	40 000,00
inne	5 000,00	8 000,00	10 000,00	10 000,00	15 000,00

§ 7. Celami polityki remontowej nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego będą:

- 1) utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym oraz dbałość o sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne;
- 2) określenie kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu Gminy;

3) podnoszenie nakładów finansowych na remonty.

Rozdział 4 **Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026**

§ 8. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5 **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

§ 9. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym oraz zmierzanie do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale również pozyskanie środków na remonty.

§ 10.1. Stawka bazowa czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosi 1,80 zł.

2. Stawkę czynszu ustala Wójt Gminy, na podstawie przepisów prawa oraz uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego w drodze zarządzenia.

3. Stawkę czynszu Wójt Gminy może podwyższać nie częściej niż raz w roku, proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS.

4. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat z tytułu eksploatacji, tj. opłat za energię elektryczną, energię cieplną, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

5. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Tarnów Opolski.

§ 11.1. Ustalony przez Wójta Gminy czynsz, składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających wartość użytkową:

2. Uwzględniając czynniki wskazane w § 10 ust. 1 dla lokali mieszkalnych ustanawia się następujące podwyższenia stawek czynszu:

- 1) o 15% lokale wyposażone w c.o.,
- 2) o 15% c.w w lokalu,
- 3) o 30% wc w lokalu,
- 4) o 30% łazienka w lokalu,
- 5) o 10% nowe budownictwo lub po remoncie (w okresie 5 lat od przeprowadzenia remontu).

3. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość czynszu:

- 1) o 8% strefa peryferyjna – lokal położony poza granicami administracyjnymi miejscowości Tarnów Opolski,
- 2) o 1% za ostatnią kondygnację przy stropodachu,
- 3) o 1% za położenie wszystkich pokoi od północy,
- 4) o 10% za zły stan techniczny budynku,
- 5) o 15% za brak c.o.,
- 6) o 15% za brak gazu sieciowego,
- 7) o 10% za brak łazienki,
- 8) o 10% brak instalacji wod. – kan.

§ 12. Należności i zadłużenie.

1. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy przez Urząd Gminy w Tarnowie Opolskim.

2. Systematycznie wszyscy dłużnicy winni być wzywani do zapłaty należności. Najtrudniejsze przypadki winny być kierowane na drogę postępowania sądowego, celem przeprowadzenia eksmisji.

3. Warunki i zasady w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowy gminy określone zostały w Uchwale Nr XX/149/2020 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 30 czerwca 2020 r.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 13.1. Zarząd lokalami będącymi własnością Gminy sprawuje:

Park Technologiczno - Innowacyjny w Przyworach ul. Wiejska 13, 46-050 Przywory w stosunku do nieruchomości położonych w:

- a) Kątach Opolskich przy ul. Odrzańskiej 9,
- b) Nakle przy ul. Przedszkolnej 1,
- c) Walidrogach przy ul. Opolskiej 1,
- d) Tarnowie Opolskim przy ul. Dworcowej 4.

2. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu m.in.:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości i znajdujących się na nich budynków i lokali,
- b) bieżące zarządzanie i administrowanie nieruchomościami,
- c) utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- d) zawieraniem umów najmu z najemcami,
- e) prowadzeniem windykacji zaległości z tytułu naj mu lokali,
- f) sprawowaniem nadzoru i monitorowaniem działań remontowych dotyczących gminnego zasobu komunalnego,
- g) prowadzeniem dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- h) prowadzeniem ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami.

3. W następnych latach nie przewiduje się zmiany sposobu i zasad zarządzania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14.1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy, w każdym kolejnym roku kalendarzowym oraz z przychodów własnych podmiotu zarządzającego tj. Parku Technologiczno-Innowacyjnego w Przyworach.

2. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą czynsze za najem lokali mieszkalnych, czynsze za najem lokali użytkowych oraz inne środki budżetowe. Planowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 przedstawia Tabela nr 8.

Tabela nr 8

PLANOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2022-2026

Lata	Czynsze za najem lokali mieszkalnych	Środki z budżetu gminy	Inne wpływy
2022	TAK	TAK	TAK
2023	TAK	TAK	TAK
2024	TAK	TAK	TAK
2025	TAK	TAK	TAK
2026	TAK	TAK	TAK

Rozdział 8**Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów**

§ 15.1. W latach 2022-2026 Gmina planuje ponieść koszty i wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją oraz wydatki inwestycyjne na gminny zasób mieszkaniowy.

Tabela nr 9

**WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA RODZAJE KOSZTÓW
/w złotych/**

lp.	rok	koszty eksploatacji bieżącej	koszty remontów i modernizacji	koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	koszty inwestycyjne
1	2022	87 000,00	25 000,00	-	50 000,00
2	2023	88 000,00	63 000,00	-	80 000,00
3	2024	88 000,00	25 000,00	-	100 000,00
4	2025	89 000,00	48 000,00	-	100 000,00
5	2026	90 000,00	100 000,00	-	100 000,00

Rozdział 9**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 16.1. Gmina Tarnów Opolski, w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, będzie podejmować działania polegające na ewentualnej adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych oraz prowadzeniu remontów budynków i lokali.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy planuje się remonty budynków w celu tworzenia większej liczby lokali.

3. ze względów ekonomicznych nie planuje się budowy nowych budynków komunalnych zawierających mieszkania komunalne.