

**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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) 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 (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218), Rada Gminy w Skoroszycach uchwała, co następuje

§ 1. Uchwała się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoroszyce na lata 2009 – 2013 określony w załączniku.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XLV/267/2002 Rady Gminy w Skoroszycach z dnia 8 października 2002 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skoroszyce na lata 2002 – 2006.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Sokołowski

Załącznik
do uchwały Nr XXVII/133/09
z dnia 30 marca 2009 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Skoroszyce na lata 2009 - 2013**

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 stanowi, że rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Mieszkaniowy zasób Gminy Skoroszyce stanowią lokale, które są własnością Gminy tj.

- 1) lokale mieszkalne w budynkach gminnych;
- 2) lokale mieszkalne niesprzedane w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Program niniejszy obejmuje gospodarowanie wymienionymi wyżej lokalami mieszkalnymi w zakresie ustalonym w art. 21 cytowanej wyżej ustawy

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy składa się z 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1760,74 m², znajdujących się w 19 budynkach. W gminie brak jest lokali socjalnych.

2. Gminny zasób mieszkaniowy tworzą głównie budynki wybudowane przed 1945 rokiem. Stan techniczny oraz wyposażenie techniczne przedstawia się następująco:

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszk.	Pow. użytk.	System ogrzew. piece	Instal. wod - kan.	Stan techniczny	Uwagi
1.	Skoroszyce ul. Braterstwa Broni nr 6	4	167,37	x	x	Dobry	
2.	Sidzina ul. Radziechowska nr 9	1	21,00	x	x	Dobry	Budynek wspólnotowy
3.	Sidzina ul. Opolska nr 4	5	169,54	x	x	Dobry	
4.	Brzeziny nr 62 (świetlica)	1	53,50	x	x	Dobry	
5.	Mroczkowa nr 6 (świetlica)	2	147,00	x	x	Dobry	
6.	Stary Grodków nr 69 (d. szkoła)	2	126,41	x	x	Dobry	
7.	Makowice nr 124	1	78,74	x		Zły	
8.	Czarnolas nr 61	1	73,72	x		Dobry	
9.	Giełczyce nr 19	1	92,00	x	x	Dobry	
10.	Giełczyce nr 16 A	1	47,16	x	x	Dobry	
11.	Sidzina ul. Radziechowska nr 56	1	55,00	x	x	Zły	
12.	Sidzina ul. Stawowa nr 1	1	73,00	x	x	Zły	
13.	Skoroszyce ul. Słoneczna nr 25	1	97,10	x	x	Dobry	
14.	Brzeziny nr 9	1	159,78	x	x	Dobry	
15.	Czarnolas nr 14	1	96,97	x	x	Dobry	
16.	Chróścina ul. Stara nr 3	1	151,80	x	x	Dobry	Budynek wspólnotowy
17.	Chróścina ul. Ogrodowa nr 42	1	54,00	x	x	Dobry	Budynek wspólnotowy
18.	Skoroszyce ul. Nyska nr 11	1	53,50	x	x	Dobry	Budynek wspólnotowy
19.	Makowice nr 131	1	43,15	x	x	Dobry	Budynek wspólnotowy
	Razem:	28	1760,74				

Skala ocen:

Stan techniczny budynku;

Bardzo dobry – budynek obecnie nie wymaga żadnych remontów.

Dobry – budynek wymaga bieżących remontów.

Zły – budynek wymaga kapitalnego remontu.

3. Struktura wiekowa budynków:

- 1) wybudowane do 1945 roku - 90%;
- 2) wybudowane w latach 1960 – 1970 - 10%;
4. Przewiduje się, że na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego będą miały wpływ:
 - 1) na jego zmniejszanie się:
 - a) sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom,
 - b) przeznaczenie budynków do sprzedaży z wcześniejszym wykwaterowaniem lokatorów do lokali zamiennych;
 - 2) na jego zwiększanie się:
 - a) zakup przez gminę kontenerów mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne,
 - b) adaptacja budynków niemieszkalnych na lokale socjalne,
 - c) ewentualne przejęcia przez gminę budynków od innych jednostek.
5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Skoroszyce w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lp	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość lokali socjalnych
1.	2009	19	28	1760,74	0
2.	2010	18	27	1608,54	0
3.	2011	18	27	1608,54	2
4.	2012	18	27	1608,54	0
5.	2013	17	26	1565,39	2

Rozdział II

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

§ 2. W tabeli podano zestawienie niezbędnych remontów oraz modernizacji jakie w zasobie mieszkaniowym Gminy planuje się wykonać w latach 2009 - 2013:

Rodzaj remontów	2009	2010	2011	2012	2013
Instalacje elektryczne	6.000	8.000	10.000	1.000	1.000
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2.000	0	5.000	1.000	3.000
Roboty malarskie	0	1.000	0	1.000	0
Roboty ogólnobudowlane	22.000	11.000	10.000	10.000	6.000
Razem w złotych	30.000	20.000	25.000	13.000	10.000

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2009 – 2013

§ 3. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

- 1) 2009 rok - 1 lokal;
- 2) 2010 rok - 0 lokali;
- 3) 2011 rok - 0 lokali;
- 4) 2012 rok - 0 lokali;
- 5) 2013 rok - 1 lokal.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2009 - 2013, które zminimalizowałyby dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 5.1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej określa w zarządzeniu Wójt Gminy Skoroszyce, uwzględniając czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują między innymi wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne.

2. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- 1) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych - 15%;
- 2) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania - 10%;
- 3) lokal bez dostaw ciepłej wody - 10%;
- 4) zły stan techniczny - 10%.
- 5) usytuowanie – suterena, poddasze - 10%.

§ 6. Jednorazowy wzrost stawki czynszu za najem 1 m² lokalu mieszkalnego w latach 2009 - 2013 nie może być wyższy niż 20% stawki za 1 m² powierzchni, stawki obowiązującej w roku poprzedzającym.

§ 7. Zmiana wysokości stawek czynszu za lokale wchodzące w skład zasobu Gminy nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 8.1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy Skoroszyce poprzez referat Rozwoju Gospodarczego i Rolnictwa.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Skoroszyce.

3. Nadzór nad mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Wójt Gminy Skoroszyce za pośrednictwem referatu Rozwoju Gospodarczego i Rolnictwa.

4. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9.1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) czynszów za lokale użytkowe;
- 3) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 4) środki z budżetu Gminy;

2. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:

- 1) eksploatacji;
- 2) remontów budynków gminnych;
- 3) remontów części wspólnych nieruchomości.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów

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

Lp.	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Razem
-----	------------------------------	-----------------	---------------------	---	-------

2009	6.500	30.000	0	0	36.500
2010	7.000	20.000	0	0	27.000
2011	7.500	25.000	0	0	32.500
2012	8.000	13.000	5.000	0	26.000
2013	8.500	10.000	5.000	0	23.500

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11. 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;
- 5) pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.