

**Uchwała Nr XXXII/213/09
Rady Gminy Strzeleccki**

z dnia 19 marca 2009 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Strzeleccki na lata 2009 – 2013 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 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 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 86, poz. 602, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, po. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 228, poz. 1458) oraz na podstawie 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 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 Strzeleccki uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzeleccki na lata 2009 – 2013.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzeleccki
na lata 2009 – 2013**

I. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Gmina Strzeleccki posiada łącznie 37 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2288,35 m².
2. Zasoby mieszkaniowe Gminy Strzeleccki zarządzane są przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i administrowane przez Gminny Zespół Ekonomiczno - Administracyjny Szkół w Strzeleczkach.

Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej zarządza 11 lokalami mieszkalnymi położonymi w budynkach wielofunkcyjnych i 3 mieszkaniami w budynku komunalnym, gdzie gmina posiada własność w 100% oraz 7 lokalami mieszkalnymi w dwóch innych budynkach, w których Gmina ma udział częściowy. Powierzchnia lokali mieszkalnych zarządzanych przez GZGK wynosi 1274,58 m².

Wykaz lokali mieszkalnych zarządzanych przez GZGK Strzeleccki

Lp.	Lokale mieszkalne	Powierzchnia użytkowa m ²	Stan techniczny
1.	Zielina ul. Prudnicka 6 Mieszkanie 1 Mieszkanie 2 Mieszkanie 3 Mieszkanie 4 Mieszkanie 5 Mieszkanie 6 Mieszkanie 7	105,67 67,33 49,74 66,45 48,61 129,47 103,06	dobry dobry dobry dobry dobry dobry dobry
2.	Zielina ul. Prudnicka 9 Mieszkanie 1 Mieszkanie 2	38,71 17,76	dostateczny dostateczny
3.	Strzeleccki ul. Sienkiewicza 27	58,67	dobry
4.	Dobra ul. Lipowa 25 Mieszkanie 1 Mieszkanie 2 Mieszkanie 3	54,00 54,00 29,20	dobry dobry dobry

5.	Dobra ul. Szkolna 43 Mieszkanie 1 Mieszkanie 2	90,00 29,68	dobry dobry
6.	Buława 6 Mieszkanie 1 Mieszkanie 2 Mieszkanie 3 Mieszkanie 4 Mieszkanie 5	47,18 47,18 47,18 47,18 47,18	dobry dobry dobry dobry dobry
7.	Raławicki ul. Opolska 80	96,33	dobry
	Razem :	1274,58 m ²	

Gminny Zespół Ekonomiczno - Administracyjny Szkół administruje 4 Domami Nauczyciela, w których znajduje się 11 mieszkań, 4 mieszkaniami służbowymi znajdującymi się w budynkach przedszkoli, 1 mieszkaniem służbowym w szkole oraz 1 mieszkaniem służbowym w domu jednorodzinnym. Łącznie GZEAS administruje 16 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 1013,77 m², stanowiących w 100 % własność Gminy.

Wykaz lokali mieszkalnych administrowanych przez GZEAS Strzeleccki.

Lp.	Lokale mieszkalne	Powierzchnia użytkowa m ²	Stan techniczny
1.	Dom Nauczyciela w Dobrej ul. Szkolna 35 Mieszkanie 1 Mieszkanie 2 Mieszkanie 3 Mieszkanie 4 Mieszkanie 5	66 56 66 62 62	dobry dobry dobry dobry dobry
2.	Dom Nauczyciela w Dziedzicach ul. Szkolna 4a Mieszkanie 1 Mieszkanie 2	57,08 57,08	dobry dobry
3.	Dom Nauczyciela w Pisarzowicach 81 Mieszkanie 1 Mieszkanie 2	54,52 54,52	dobry dobry
4.	Dom Nauczyciela w Strzeleczkach ul. Kwiatowa 2 Mieszkanie 1 Mieszkanie 2	54,52 54,52	dobry dobry
5.	Mieszkanie służbowe w Pisarzowicach 9 Mieszkanie 1	61,44	dobry
6.	Mieszkanie służbowe w Raławickach ul. Szkolna 6 Mieszkanie 1	98,11	dobry
7.	Mieszkanie służbowe w Raławickach ul. Polna 15 Mieszkanie 1 Mieszkanie 2	53,54 53,54	dobry dobry
8.	Mieszkanie służbowe w Smolarni ul. Opolska 46 Mieszkanie 1	102,90	dobry
	Razem:	1013,77 m ²	

3. Gmina nie posiada lokali socjalnych.

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Strzeleccki.

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2009	33	-
2010	24	-
2011	22	-
2012	20	2
2013	20	2

5. Struktura wiekowa budynków i stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia.

1) Budynki, w których znajdują się mieszkania gminne to w 50 % budynki przedwojenne, średni wiek tych budynków wynosi około 90 lat, a stopień zużycia waha się w granicach 50 %.

2) Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- a) centralne ogrzewanie 73 %,
- b) instalacja wodno - kanalizacyjna 98 %,
- c) wc 92%,
- d) łazienka 92%.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego lokali mieszkalnych, z podziałem na kolejne lata

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy jest dobry i w dwóch mieszkaniach dostateczny. Gmina będzie zmierzać w kierunku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz lokatorów. W roku 2009 planuje się wymienić 14 zużytych okien w 2 lokalach mieszkalnych w Zielinie ul. Prudnicka 6. W latach następnych zakres prac ograniczy się jedynie do niezbędnych napraw bieżących, związanych z utrzymaniem tych zasobów w stanie niepogorszonym.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009 – 2013

Prognoza i wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży.

Lata	Planowana sprzedaż lokali	Wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży
2009	4	1. Dom Nauczyciela w Strzeleckach: - 2 mieszkania 2. Mieszkanie służbowe w Pisarzowicach 9 - 1 mieszkanie 3. Strzelecki ul. Sienkiewicza 27 - 1 mieszkanie
2010	9	1. Dom Nauczyciela w Dobrej ul. Szkolna 35: - 5 mieszkań 2. Dom Nauczyciela w Dziedzicach ul. Szkolna - 2 mieszkania 3. Dom Nauczyciela w Pisarzowicach 81 - 2 mieszkania
2011	2	1. Zielina ul. Prudnicka 9 - 2 mieszkania
2012	-	
2013	-	

Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych zasadach.

IV. Zasady polityki czynszowej

1. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwała jej rada, natomiast organ wykonawczy tej jednostki w oparciu o uchwałę rady ustala stawkę bazo-

wą czynszu. Jeżeli gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje odszkodowawcze od gminy.

2. Stawkę bazową czynszu za najem lokali komunalnych ustala Wójt Gminy Strzeleczyki w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzeleczyki z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

3. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu uwzględniając czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują między innymi:

1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne;

2) położenia budynku.

4. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

a) WC lub łazienka – podwyższenie o 20 %,

b) centralne ogrzewanie – podwyższenie o 15 %,

c) mieszkanie z urządzeniami wodno-kanalizacyjnymi bez wc lub łazienki – podwyższenie o 10 %,

d) mieszkanie w miejscowości Strzeleczyki – podwyższenie o 10 %,

e) mieszkanie w miejscowości : Moszna, Dobra, Smolarnia, Raclawiczki, Kujawy lub Zielinia – podwyższenie o 5%.

5. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

a) mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki – obniżenie o 50 %,

b) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych -obniżenie o 30 %,

c) mieszkanie z kuchnią bez pośredniego oświetlenia naturalnego- obniżenie o 10 %,

d) mieszkanie położone w miejscowości: Pisarzowice, Komorniki, Łowkowice, Ścigów, Wawrzyńcowie, lub w przysiółkach: Nowy Bud, Nowy Młyn, Serwitut, Kopalina, Buława, Urszulanowice – obniżenie o 5 %.

6. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wskazanych w ust. 5 nie może być niższa niż 50 % stawki właściwej.

7. Czynniki obniżających wartość użytkową lokali wymienionych w ust. 5 nie stosuje się do stawki czynszu za lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajętych w drodze przetargów.

8. Wzrost stawki czynszu odbywać się będzie nie częściej niż raz w roku, po wypowiedzeniu na piśmie dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia wynikających z przepisów ustawy,

9. Stawka bazowa w skali roku powinna wynosić nie więcej niż 3 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonego przez Wojewodę Opolskiego.

10. Stawkę bazową, o której mowa w ust. 9, podwyższa się raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10 % dotychczasowej stawki bazowej.

11. W przypadku utworzenia lokali socjalnych, stawka czynszu najmu takiego lokalu równa będzie 50 % najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzeleczyki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzeleczyki powierzone zostało Gminnemu Zakładowi Gospodarki Komunalnej, oraz administrowanie Gminnemu Zespołowi Ekonomiczno-Administracyjnemu Szkół w Strzeleczykach.

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

1. Zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych.

2. Utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujące się na nich urządzeń komunalnych i zieleni.

3. Prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

4. Bieżące remonty i konserwacje lokali i budynków.

5. Zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009 - 2013

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- a) czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływów za lokale użytkowe,
- c) środków z budżetu Gminy.

Przychody w zł	2009	2010	2011	2012	2013
czynsze za lokale mieszkalne	26.588	24.000	22.000	21.000	20.000
czynsze za lokale użytkowe	29.615	31.100	32.600	34.200	35.900
czynsze za garaże	2.543	2.600	2.700	2.800	2.900
Środki z budżetu Gminy	16.205	-	-	-	-
Ogółem przychody;	74.951	57.700	57.300	58.000	58.800

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

Koszty w zł	2009	2010	2011	2012	2013
Bieżące naprawy i konserwacja	58.746	57.700	57.300	58.000	58.800
Remonty : - wymiana okien	16.205	-	-	-	-
Ogółem koszty:	74.951	57.700	57.300	58.000	58.800

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzeleccki

W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na poziomie nie pogorszonym, wykonywane będą bieżące naprawy i konserwacja. Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych lecz będzie dążyć do ich sprzedaży, zwłaszcza tych które wymagają dużych nakładów.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzeleccki.

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

Przewodniczący Rady
Walter Wieja