



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 3 lipca 2018 r.

Poz. 1962

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994) 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.), Rada Gminy Tarnów Opolski uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnów Opolski na lata 2018-2022, 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 XLIII/295/14 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 28 kwietnia 2014 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnów Opolski.

§ 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 XLVI/354/2018

Rady Gminy Tarnów Opolski

z dnia 25 czerwca 2018 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY TARNÓW OPOLSKI
NA LATA 2018-2022**

Rozdział 1

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH
Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE
MIESZKALNE**

§ 1. Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Tarnów Op., będące w Zarządzie Parku Technologiczno Innowacyjnego w Przyworach Sp. z o.o. na podstawie Umowy o zarządzaniu nieruchomościami z dnia 16.01.2017 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 | ogrz. piecowe | dobry |
| Tarnów Opolski ul. Dworcowa 4 | 1 | | 69,72 m ² | kanal. | ogrz. piecowe | dobry |
| Miedziana ul. Wiejska 68 | 1 | 1 | 65.61m | - x | Mieszkanie w byłej szkole | dostateczny |

Tabela Nr 2 LOKALE SOCJALNE STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY

| Adres budynku | Ilość mieszkań | Nr mieszkania | powierzchnia 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 .

§ 2. 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 2018 -2022

| Prognoza potrzeb mieszkaniowych w latach 2018-2022 | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| złożone wnioski | 11 | 15 | 19 | 23 | 26 |
| niezrealizowane wnioski | 10 | 10 | 10 | 10 | 21 |
| nowe wnioski | 5 | 4 | 2 | 2 | 2 |

Tabela Nr 4 PROGNOZA POTRZEB NA LOKALE SOCJALNE W GMINIE TARNÓW OPOLSKI W LATACH 2018 - 2022

| Prognoza potrzeb mieszkaniowych w latach 2018 - 2022 | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| złożone wnioski | 11 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| niezrealizowane wnioski na mocy wyroku Sądu Rejonowego | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 |
| nowe wnioski | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 |

§ 3. 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 2

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

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

2. Tabela Nr 4 przedstawia prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

Tabela Nr 4 PROGNOZA DOTYCZĄCA STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY TARNÓW OPOLSKI W LATACH 2018-2022

| lokale: | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| lokale mieszkalne | lokale w miejscowości Nakło | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry |
| | Lokale w miejscowości Kąty Op. | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry |
| | lokal w miejscowości Walidrogi | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry |
| | Lokal w miejscowości Tarnów Op. | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry |
| | lokal w miejscowości Miedziana | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry | stan techniczny dobry |
| | | | | | | |

§ 5. 1. W latach 2018-2022 przeprowadzane będą remonty bieżące, konserwacyjne oraz modernizacyjne budynków, które będą uzależnione od finansowych możliwości Gminy.

2. Wydatki na remonty i modernizacje w latach 2018-2022 zaplanowano z uwzględnieniem prognozowanych przychodów Gminy Plan remontów i modernizacji przedstawia Tabela Nr 5.

Tabela Nr 5 PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI I INWESTYCJI ORAZ KOSZTY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH (w złotych)

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| roboty dekarские | | 250 000,00 | | | 250 000,00 |
| roboty ogólnobudowlane | 40 000,00 | 60 000,00 | 100 000,00 | 80 000,00 | 100 000,00 |
| roboty stolarskie | | | | | |
| instalacje wod.-kan. | 133 000,00 | 50 000,00 | | 30 000,00 | 40 000,00 |
| inne | 30 000,00 | 18 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 |

§ 6. 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 3

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2018-2022

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

Rozdział 4

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU

§ 8. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.

- § 9. 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 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 eksploatacji, tj. opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, 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.

§ 10. 1. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość czynszu:

- 1) lokale wyposażone w c.o.,
 - 2) c.w w lokalu,
 - 3) wc w lokalu,
 - 4) łazienka w lokalu,
 - 5) nowe budownictwo lub po remoncie.
2. Uwzględniając czynniki wskazane w §10 ust. 1 dla lokali mieszkalnych ustanawia się następujące podwyższenia stawek czynszu:
- | | |
|---|------|
| 1) lokale wyposażone w c.o. | 15% |
| 2) c.w w lokalu | 15% |
| 3) wc w lokalu | 30% |
| 4) łazienka w lokalu | 30% |
| 5) nowe budownictwo lub po remoncie | 10%. |
3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość czynszu:
- 1) strefa peryferyjna ,
 - 2) ostatnia kondygnacja przy stropodachu ,
 - 3) położenie wszystkich pokoi od północy,
 - 4) zły stan techniczny budynku,
 - 5) brak c o. ,
 - 6) brak gazu sieciowego,
 - 7) brak łazienki,
 - 8) brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej.
4. Uwzględniając czynniki wskazane w §10 ust. 3 dla lokali mieszkalnych ustanawia się następujące obniżki stawek czynszu:
- | | |
|--|-----|
| 1) strefa peryferyjna | 8 % |
| 2) ostatnia kondygnacja przy stropodachu | 1 % |
| 3) położenie wszystkich pokoi od północy | 1 % |

| | |
|--------------------------------------|------|
| 4) zły stan techniczny budynku | 10 % |
| 5) brak c.o.o. | 15% |
| 6) brak gazu sieciowego | 5% |
| 7) brak łazienki | 10% |
| 8) brak instalacji wod. – kan. | 10% |

Rozdział 5

SPÓSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

§ 11. 1. Zarząd lokalami będącymi własnością Gminy sprawuje:

- 1) **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,
 - e) Miedzianej przy ul. Wiejskiej 68.
2. W następnych latach nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 6

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 12. 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 2018-2022 przedstawia Tabela Nr 6.

**Tabela Nr 6. PLANOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ
W LATACH 2018-2022**

| Lp. | Rok | Dochody z czynszów | Budżet gminy | Środki zewnętrzne | Wysokość źródeł finansowania |
|-----|------|--------------------|--------------|-------------------|------------------------------|
| 1 | 2018 | 82 000,00 | 188 000,00 | | |
| 2 | 2019 | 82 000,00 | 360 000,00 | | |
| 3 | 2020 | 82 000,00 | 100 000,00 | | |
| 4 | 2021 | 82 000,00 | 110 000,00 | | |
| 5 | 2022 | 82 000,00 | 390 000,00 | | |

Rozdział 7**WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA RODZAJE KOSZTÓW**

§ 13. 1. W latach 2018-2022 Gmina planuje ponieść koszty i wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją oraz wydatki inwestycyjne na gminny zasób mieszkaniowy.

Tabela Nr 7. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA RODZAJE KOSZTÓW /w złotych/

| lp. | rok | koszty eksploatacji bieżącej | koszty remontów i modernizacji | wydatki inwestycyjne |
|-----|------|------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 1 | 2018 | 87 000,00 | 15 000,00 | 188 000,00 |
| 2 | 2019 | 88 000,00 | 18 000,00 | 360 000,00 |
| 3 | 2020 | 88 000,00 | 20 000,00 | 100 000,00 |
| 4 | 2021 | 89 000,00 | 20 000,00 | 110 000,00 |
| 5 | 2022 | 90 000,00 | 20 000,00 | 390 000,00 |

Rozdział 8**OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

§ 14. 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. Zarządca sprawować będzie nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz prowadzić windykację zaległości.

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