

**Projekt**

z dnia 20 stycznia 2014 r.

Zatwierdzony przez .....

**Uchwała Nr XXXIV/236/2014  
Rady Gminy Popielów**

**z dnia 30 stycznia 2014 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Popielów na lata 2014-2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz.1318) 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 ( 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; z 2010 r. Nr 3, poz.13, Nr 224, poz.1342; z 2012 r. Nr 951, z 2013 r. poz.1304) Rada Gminy Popielów uchwała co następuje :

**§ 1.**

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Popielów na lata 2014-2018 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Popielów.

**§ 3.**

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

Wójt Gminy

**Dionizy Duszyński**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY POPIELÓW NA LATA 2014-2018**

### **Rozdział I. Zasady ogólne.**

1. Ilekroć w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Popielów na lata 2014-2018 mowa jest o:

- 1) Właścicieli - należy przez to rozumieć Gminę Popielów,
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Popielów,
- 3) Mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Popielów,
- 4) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( t.j Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

### **Rozdział II.**

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

1. Zasób mieszkaniowy Gminy wg stanu na dzień 01.01.2014 roku stanowi 37 lokali mieszkalnych oraz 8 lokali socjalnych w tym 1 lokal który ze względu gorszy stan techniczny w razie zaistnienia potrzeby będzie wykorzystany jako pomieszczenie tymczasowe. Łączna powierzchnia użytkowa lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na dzień 01.01.2014r. wynosi 2522.36 m<sup>2</sup> (w tym łączna powierzchnia lokali mieszkalnych 2322,46 m<sup>2</sup> i łączna powierzchnia lokali socjalnych 199,90m<sup>2</sup>). Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 62,77 m<sup>2</sup>, średnia powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego wynosi 24,99 m<sup>2</sup>. Na lata 2014-2018 przewiduje się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy Popielów w związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców. Stan ten będzie zmniejszał się od stanu wyjściowego 37 lokali mieszkalnych w 2014 roku do 33 lokali mieszkalnych w 2018 roku. Stan lokali socjalnych w planowanym przedziale czasowym nie ulegnie zwiększeniu.
2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia się następująco:

Rok	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy (m <sup>2</sup> )	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2014	2522,36	37	8
2015	2456,19	36	8
2016	2390,02	35	8
2017	2323,85	34	8
2018	2257,68	33	8

W latach 2014-2018 nie planuje się zwiększenia ilości lokali mieszkalnych.

W latach 2014-2018 nie planuje się zwiększenia ilości lokali socjalnych .

1. Struktura wiekowa budynków:

- 1) Wybudowane przed 1945 rokiem - **22 %**,

2) Wybudowane w latach 1946-1980 rokiem - **27 %**,

3) Wybudowane po 1980 roku - **51%**

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Popielów :

1) Legenda :

**Stan dobry** - budynki i lokale nie wymagające napraw

**Stan średni** - budynki i lokale , w których elementy konstrukcyjne są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić( wymiana okna, drzwi, konserwacja pokrycia dachowego lub jego wymiana, wymiana instalacji wewnętrznej)

**Stan zły** - budynki z uszkodzonymi elementami konstrukcyjnymi.

2) Ocena stanu technicznego budynków (lokali mieszkalnych) w zasobie gminy przedstawia się następująco :

Lp	Adres(miejscowość, ulica, nr domu)	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Stan techniczny w latach				
				2014	2015	2016	2017	2018
1.	Popielów ul. Powstańców 12	1	37,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Popielów ul. Dworcowa 39	1	77,50	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Stare Siołkowice ul. Poprzeczna 38	1	61,16	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Kaniów ul. Szkolna 1	1	44,67	średni	średni	średni	średni	średni
5.	Stare Kolnie ul.K.Świerczewskiego 4	1	54,23	średni	średni	średni	średni	średni
6.	Lubienia ul. Wiejska 38	1	100,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Lubienia ul. Wiejska 69	2	132,00	średni	średni	średni	średni	średni
8.	Lubienia ul. Wiejska 25	1	86,00	średni	średni	średni	średni	średni
9.	Lubienia ul. Wiejska 58	1	49,25	średni	średni	średni	średni	średni
10	Karłowice ul. Kolejowa 9	2	39,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11	Karłowice ul. Kolejowa 8	3	173,08	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12	Karłowice ul.Polna 8	2	116,38	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Karłowice ul. Brzeska 2A	1	94,96	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14	Karłowice ul. Słoneczna 23	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
15	Karłowice ul. Słoneczna 20	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
16	Karłowice ul. Słoneczna 2	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
17	Karłowice ul. Słoneczna 5	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
18	Karłowice ul. Słoneczna 12	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
19	Karłowice ul. Słoneczna 24	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
20	Karłowice ul. Słoneczna 21	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
21	Karłowice ul. Słoneczna 31	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
22	Karłowice ul. Słoneczna 8	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
23	Karłowice ul. Słoneczna 28	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
24	Karłowice ul. Słoneczna 25	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
25	Karłowice ul. Słoneczna 10	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
26	Karłowice ul. Słoneczna 3	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
27	Karłowice ul. Słoneczna 7	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
28	Karłowice ul. Słoneczna 9	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
29	Karłowice ul. Słoneczna 29	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
30	Karłowice ul. Słoneczna 27	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
31	Karłowice ul. Słoneczna 22	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry
32	Karłowice ul. Słoneczna 14	1	66,17	średni	średni	średni	średni	dobry

3) Ocena stanu technicznego budynku (lokali socjalnych ) w zasobie gminy przedstawia się następująco :

Lp	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Stan techniczny w latach				
				2014	2015	2016	2017	2018

1.	Lubienia ul. Wiejska 36	7	153,10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Lubienia ul. Wiejska 36	1	46,80	średni	średni	średni	średni	średni

3. Stopień wyposażenia lokali mieszkalnych w instalacje techniczne i urządzenia :

Lp.	Rodzaj instalacji i urządzenia	Lokale mieszkalne wielkość w %	Lokale socjalne wielkość w %
1.	instalacja elektryczna	100%	100%
2.	instalacja wodociągowa	100%	100%
3.	instalacja kanalizacyjna	86%	100%
4.	centralne ogrzewanie	16%	-
5.	elektryczne ogrzewanie	51%	88%
6.	ogrzewanie etażowe	11%	12%
7.	łazienki	86%	100%
8.	w.c.	86%	100%

### Rozdział III.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali , z podziałem na kolejne lata ;

1. Średni stan techniczny budynków w szczególności pokrycia dachowe budynków jednorodzinnych w Karłowicach przy ulicy Słonecznej wymagają naprawy i wymiany ze względu na zużycie materiału którym pokryte są dachy. W latach 2014-2018 w pierwszej kolejności planuje się częściową lub całkowitą wymianę pokryć dachowych w budynkach położonych w Karłowicach przy ulicy Słonecznej, co pozwoli na poprawienie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Lokale socjalne znajdujące się w budynku nr 36 w Lubieni (7 lokali) zostały oddane do użytkowania w 2011r., lokale nowo wybudowane, wyposażone zostały w instalacje wod-kan i elektryczną, armaturę łazienkową, urządzenia grzewcze elektryczne, stolarkę okiennie drzwiową. Natomiast 1 lokal został wyremontowany. W latach 2014-2018 nie przewiduje się remontów i modernizacji lokali socjalnych.

2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w latach 2014-2018 w zł

Rodzaj remontów	2014	2015	2016	2017	2018
Roboty dekarские	10000,00zł	20000,00zł	20000,00zł	20000,00zł	20000,00zł
Roboty ogólnobudowlane	5000,00zł	5000,00zł	5000,00zł	5000,00zł	5000,00zł
Instalacje wodno-kanalizacyjne	2000,00zł	2000,00zł	2000,00zł	2000,00zł	2000,00zł
Instalacje elektryczne	2000,00zł	2000,00zł	2000,00zł	2000,00zł	2000,00zł
Wymiana okien	1000,00zł	1000,00zł	1000,00zł	1000,00zł	1000,00zł
ogółem	20000,00zł	35000,00zł	35000,00zł	35000,00zł	35000,00zł

### Rozdział IV.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2014-2018:

1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

Rok	2014	2015	2016	2017	2018
Planowana ilość lokali do sprzedaży	1 lokal	1 lokal	1 lokal	1 lokal	1 lokal

przy czym liczby te mogą ulec zmianie w zależności od ilości wniosków o wykup złożonych przez dotychczasowych najemców .

### Rozdział V.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu:

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- 1) za lokale i budynki mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne
2. Stawka czynszu za budynki i lokale , znajdujących się w zasobie Gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i stawki jakościowej. Stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Popielów wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Do lokali socjalnych nie stosuje się kryteriów zmniejszających lub zwiększających stawkę.
3. Podwyższanie stawki czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela , nie będzie dokonywane częściej niż jeden raz w roku. Ustala się, wzrost stawki czynszu maksymalnie do poziomu 10% w stosunku do poprzedniej stawki.
4. Stawkę jakościową ustala się na podstawie współczynników określających wartość użytkową lokalu uwzględniającą: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan a także ogólny stan techniczny budynku.
5. Wprowadza się następujące współczynniki obniżające stawkę bazową:
  - 1) lokal w budynku szkolnym-obniżka 5%,
  - 2) lokal bez łazienki (brak w lokalu pomieszczenia wyposażonego w stałą instalację wodno kanalizacyjną uniemożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej, umywalki i miski sedesowej-obniżka 5%,
  - 3) lokal na poddaszu-obniżka 5%,
  - 4) brak centralnego ogrzewania w lokalu - obniżka 5%,
  - 5) lokal w budynku wielorodzinnym – obniżka 5%.
6. Wprowadza się następujące współczynniki podwyższające stawkę bazową:
  - 1) wc i łazienka w lokalu-podwyżka 5%,
  - 2) centralne ogrzewanie w lokalu-podwyżka 5%,
  - 3) budynki wolnostojące-podwyżka 5%,
  - 4) lokal w budynku z wykonaną termoizolacją ścian –podwyżka 10 %,
  - 5) lokal w budynku z wykonaną termoizolacją dachu –podwyżka 5 %,
7. Suma współczynników obniżających lub podwyższających stawkę czynszu nie może przekroczyć 30 %.
8. Wprowadza się obniżki stawki czynszu za lokale mieszkalne dla najemców o niskich dochodach:
  - 1) 50 % dla najemców , których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50 % najniższej emerytury,
  - 2) 25 % dla najemców , których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50 % kwoty najniższej emerytury , ale nie wyższy niż 100 % najniższej emerytury.
9. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Popielów , z wyjątkiem najemców lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz najemców którym wypowiedziano umowę najmu, a którym termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.
10. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.
11. Obniżki udziela się na okres przewidziany w art.7 ust.3 ustawy.
12. Obniżka czynszu może być stosowana wyłącznie w przypadku, jeżeli wysokość stawki czynszu najmu w zasobie gminnym będzie wyższa od 3% kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanych przez Wojewodę Opolskiego w drodze obwieszczenia.

## Rozdział VI.

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy Popielów.
2. Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Wójt Gminy Popielów.
3. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## Rozdział VII.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach ;

Rok	Źródła finansowania
2014r.	czynsze za lokale mieszkalne , czynsze za lokale użytkowe , środki z budżetu Gminy
2015r.	czynsze za lokale mieszkalne , czynsze za lokale użytkowe , środki z budżetu Gminy
2016r.	czynsze za lokale mieszkalne , czynsze za lokale użytkowe , środki z budżetu Gminy
2017r.	czynsze za lokale mieszkalne , czynsze za lokale użytkowe , środki z budżetu Gminy
2018r.	czynsze za lokale mieszkalne , czynsze za lokale użytkowe , środki z budżetu Gminy

## Rozdział VIII.

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

Koszty	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne	Ogółem
2014r.	42000,00zł	20000,00zł	-	-	-	48000,00zł
2015r.	43000,00zł	35000,00zł	-	-	-	69000,00zł
2016r.	44000,00zł	35000,00zł	-	-	-	70000,00zł
2017r.	45000,00zł	35000,00zł	-	-	-	71000,00zł
2018r.	46000,00zł	35000,00zł	-	-	-	72000,00zł

## Rozdział IX.

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności :

a) **niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,**

b) **planowana sprzedaż lokali**

1. Nie przewiduje się zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali.
2. Planuje się sprzedaż w latach 2014-2018 do 5 lokali mieszkalnych, przy czym liczba ta może, ulec zwiększeniu w zależności od ilości wniosków o sprzedaż, składanych przez dotychczasowych najemców lokali, co spowoduje zwiększenie środków na remonty budynków pozostających w zarządzie Gminy.
3. Planuje się udzielanie bonifikat dla najemców lokali zgłaszających chęć wykupu lokalu lub domu za gotówkę lub na raty.
4. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

5. Planuje się poprawę stanu technicznego lokali mieszkalnych poprzez dokonywanie remontów.
6. Zamiany lokali pomiędzy dotychczasowymi najemcami lokali stanowiących własność Gminy w celu dostosowania wielkości lokalu do możliwości finansowych najemców.

## **UZASADNIENIE**

W związku z zakończonym okresem obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Popielów na lata 2007-2012 sporządzono projekt wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Popielów na lata 2014-2018