

Projekt

z dnia 15 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXX/ /2021
RADY GMINY CISEK**

z dnia 30 czerwca 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Cisek na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) 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 2020 r. poz. 611), Rada Gminy Cisek uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Cisek na lata 2021-2025, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cisek.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Cisek

Rozwita Szafarczyk

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cisek na lata 2021 – 2025

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cisek na lata 2021 – 2025 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej. O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Zgodnie z wytycznymi przedstawionymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do priorytetowych zadań gminy należy dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej. W związku z powyższym Gmina Cisek podejmuje czynności zmierzające do:

- 1) sukcesywnej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego,
- 2) zwiększenie standardu i efektywności zarządzania zasobem,
- 3) kształtowania zasad polityki czynszowej tak, aby wpływy z czynszu pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

Program obejmuje lata 2021– 2025 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Cisek w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Cisek według stanu na dzień 30.04.2021 roku.

Program zakresem swym obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - planowaną sprzedaż lokali.

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 Gminy Cisek objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Cisek.

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzony jest poprzez:

- 1) przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali w drodze decyzji Wojewody z zasobów przedsiębiorstw państwowych oraz Skarbu Państwa,
- 2) przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne i prawne,
- 3) wybudowanie lokali przez gminę, bądź ich uzyskanie w drodze adaptacji lub przebudowy innych pomieszczeń,
- 4) nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych,
- 5) nabywanie odpłatnie.

3. Zasób mieszkaniowy gminy Cisek wg stanu na dzień 30.04. 2021 r. stanowi 45 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2964,75 m² co przedstawia tabela poniżej.

Tabela 1. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Cisek wg stanu na 30.04.2021 r.

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia lokali łącznie w m ²	Rodzaj wyp. (poza en. elektr.) kan/szambo/	Ogrzewanie CO/piecowe/elektryczne	Stan techniczny
1.	Błażejowice ul. Wiejska 123	1	172,00	-	-	bardzo zły
2.	Cisek ul. Harcerska 2	3	175,76	szambo	CO	średni
3.	Kobylice ul. Raciborska 19	2	104,10	kanalizacja	piecowe	zły
4.	Kobylice ul. Raciborska 27	2	165,85	kanalizacja	CO	średni
5.	Landzmiernik ul. Główna 49	3	167,75	kanalizacja	CO	zły
6.	Łany ul. Główna 96a	5	234,38	szambo	piecowe	zły
7.	Łany ul. Główna 98a	2	122,00	szambo	CO	dobry
8.	Łany ul. Główna 109	0	247,00	szambo	elektryczne	zły
9.	Łany ul. Główna 113	4	216,58	szambo	piecowe	średni
10.	Łany ul. Szkolna 8	2	102,40	szambo	CO	średni
11.	Miejsce Odrzańskie ul. Odrzańska 21	1	79,00	-	-	bardzo zły
12.	Miejsce Odrzańskie ul. Odrzańska 52a	4	212,10	szambo	CO	średni
13.	Przewóz ul. Odrzańska 19	9	373,17	szambo	CO	dobry
14.	Rosowice ul. Wiejska 1	1	140,00	szambo	CO	średni

15.	Stebłów ul. Główna 19	5	305,70	szambo	CO	średni
16.	Roszowice ul. Płonia 39	1	147,00	szambo	piecowe	zły
	Razem	45	2964,75			

Opis stanu technicznego:

dobry- nie zachodzi potrzeba remontu

średni – drobny remont np. wymiana drzwi lub okien, instalacji, malowanie,

zły- istnieje potrzeba wykonania generalnego remontu

bardzo zły – wyłączony z eksploatacji

5. Ze względu na ograniczoną liczbę mieszkań Wójt Gminy Cisek zarządzeniem może przekształcać lokale mieszkalne w całości lub w części, w zależności od zaistniałych potrzeb, na mieszkania socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

6. Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Cisek na lata 2021-2025.

Dużym problemem w dziedzinie gospodarki lokalowej jest niezadowolający stan techniczny wielu budynków. Stan techniczny jest w dużej mierze związany z wiekiem wielu obiektów, jak również brakiem wystarczających środków na remonty kapitalne. W związku z czym przewiduje się, iż zasób mieszkaniowy Gminy w najbliższych latach będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszeniu poprzez planowaną sprzedaż 2 starych budynków niezamieszkałych (Roszowice, ul. Płonia 39 oraz Miejsce Odrzańskie, ul. Odrzańska 21) ze względu na ich zły stan oraz wyburzenie budynku socjalnego położonego w Łanach przy ul. Główna 96a. Gmina Cisek planuje w kolejnych latach adaptację budynku po byłym Ośrodku Zdrowia położonego w Łanach przy ul. Główniej 109 z przeznaczeniem na lokale socjalne. Głównym celem Gminy Cisek jest niedopuszczenie do pogarszania się stanu technicznego budynków i przeprowadzanie bieżących lub nawet generalnych remontów w zależności od potrzeb i dostępnych środków.

Rozdział 2.

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

1. Szczegółowa analiza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych wskazuje, że struktura wiekowa oraz stopień zużycia skutkuje koniecznością poniesienia znacznych nakładów na remonty. Z uwagi na ograniczone środki finansowe Gminy wprowadza się plan działań zmierzający do poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

2. Jako priorytet uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

3. Mając na uwadze utrzymanie należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się, iż w pierwszej kolejności będą wykonywane:

- 1) okresowe przeglądy urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych wraz z ich czyszczeniem;
- 2) przeglądy obiektów w zakresie sprawności technicznej instalacji elektrycznej oraz stanu elementów konstrukcyjnych obiektów;
- 3) remonty pokrycia dachowego, stropy, schody;
- 4) wymiana stolarki drzwiowej, okiennej.

4. Stan techniczny budynków (lokali mieszkalnych) w zasobie gminy oraz zakres prac do wykonania przedstawia tabela poniżej.

Tabela 2. Zestawienie potrzeb remontowych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, z co najmniej jednym mieszkaniem - stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Cisek.

Lp.	Adres	Omówienie stanu technicznego oraz zakres prac do wykonania
1.	Błazejowice ul. Wiejska 123	Budynek mieszkalny wyłączony z eksploatacji. Wymagany gruntowny remont całego budynku. Planowana adaptacja budynku na dom opieki społecznej.

2.	Cisek ul. Harcerska 2	Budynek mieszkalno-użytkowy. Stan techniczny budynku dobry, Przeprowadzone były roboty konserwacyjne na dachu.
3.	Kobylice ul. Raciborska 19	Budynek mieszkalny w złym stanie. Wymagana jest wymiana całego dachu oraz odnowa elewacji.
4.	Kobylice ul. Raciborska 27	Budynek mieszkalny w dobrym stanie wymagany remont komina oraz remont dachu.
5.	Landzmiern ul. Główna 49	Budynek mieszkalno – użytkowy parter przeznaczony jest na pomieszczenia klasowe przynależne do szkoły podstawowej znajdującej się obok. Wymagany jest kompleksowy remont dachu i odnowa elewacji. Konieczna wymiana schodów (wewnętrznych oraz zewnętrznych) ze względu na zużycie techniczne. Konieczna jest wymiana instalacji elektrycznej.
6.	Łany ul. Główna 96a	Budynek mieszkalny, w którym znajdują się mieszkania socjalne. Zły stan techniczny budynku. Dlatego też budynek po przeniesieniu lokatorów przeznaczony będzie do wyburzenia.
7.	Łany ul. Główna 98a	Budynek mieszkalno – użytkowy; $\frac{3}{4}$ budynku stanowi szkoła podstawowa, w pozostałej części znajdują się 2 mieszkania komunalne. Stan budynku jest dobry,
8.	Łany ul. Główna 109	Budynek wyłączony z eksploatacji. Planuje się adaptację całego budynku na lokale socjalne.
9.	Łany-Soc-ul. Główna 113	Budynek mieszkalny, w który znajdują się mieszkania socjalne. Stan budynku średni, wymagana odnowa elewacji, wymiana instalacji elektrycznej, remont pieców kaflowych oraz remont dachu.
10.	Łany ul. Szkolna 8	Budynek mieszkalno – użytkowy; $\frac{3}{4}$ budynku stanowi Przedszkole, w pozostałej części znajdują się 2 mieszkania komunalne. Stan budynku wymaga modernizacji.
11.	Miejsce Odrzańskie ul. Odrzańska 21	Budynek wyłączony z eksploatacji. Planowana sprzedaż.
12.	Miejsce Odrzańskie ul. Odrzańska 52a	Budynek mieszkalny w średnim stanie technicznym. Planuje się ocieplenie budynku i dachu. Jak również budowę szamba.
13.	Przewóz ul. Odrzańska 19	Budynek mieszkalny. Stan dobry. W 2012 roku został gruntownie wyremontowany. Planuje się montaż instalacji nisko-prądowej.
14.	Roszowice ul. Wiejska 1	Budynek mieszkalno-użytkowy. Część budynku stanowi świetlica wiejska. Budynek wymaga odnowy klatki schodowej, wymiany instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej.
15.	Stebłów ul. Główna 19	Budynek mieszkalny w stanie średnim. Wymagana wymiana okien i drzwi wejściowych, remont CO i instalacji wodno-kanalizacyjnej.
16.	Roszowice ul. Płonia 39	Budynek mieszkalny przekazany decyzją Wojewody ze skarbu Państwa na mienie komunalne gminy. Planowana sprzedaż budynku.
Prace kominiarskie wg przeglądów - dotyczy wszystkich budynków.		

5. W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty substancji mieszkaniowej. Pozwoli to, w okresie objętym programem gospodarowania, na realizację napraw i konserwacji. Poniżej przedstawiono potrzeby remontowe i środki finansowe niezbędne do ich wykonania w latach 2021 – 2025.

Tabela 3. Plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych z podziałem na kolejne lata.

Rodzaj remontu	2021	2022	2023	2024	2025
Instalacje elektryczne	0	10000	10000	0	10000
Remonty dekarские	5000	10000	35000	20000	30000

Roboty malarskie	0	30000	20000	30000	0
Instalacje wod.-kan.	20000	0	0	15000	20000
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	20000	0	0	0	0
Inne roboty	5000	5000	5000	5000	5000
Ogółem (tys. zł)	50000	55000	70000	70000	65000

6. W najbliższych latach stan techniczny budynków i lokali powinien systematycznie ulegać poprawie poprzez przeprowadzanie bieżących remontów w celu zachowania zasobów mieszkalnych w nie pogorszonym stanie, jak również tworzeniu nowych mieszkań w posiadanych budynkach.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie będzie dokonywana w oparciu o uchwałę w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Cisek oraz ustawę o gospodarce nieruchomościami.

2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela.

Tabela 4. Prognoza dotycząca sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach

Rok	Ilość lokali do sprzedaży	Adres budynku/ lokalu do sprzedaży
2021	0	-----
2022	1	Roszowice ul. Płonia 39
2023	0	-----
2024	1	Miejsce Odrzańskie ul. Odrzańska 21
2025	0	-----

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy Cisek powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w każdym roku i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem oraz remontem zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Cisek w drodze zarządzenia.

3. Stawkę czynszu Wójt może podwyższać nie częściej niż raz w roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłoszony przez Prezesa GUS.

4. Stawki bazowe czynszu za lokale komunalne uwzględniać będą czynniki obniżające ich wartość użytkową.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu za lokale komunalne, mające wpływ na wysokość czynszu:

- 1) brak CO w lokalu - obniżka o 10% stawki podstawowej czynszu;
- 2) brak łazienki w lokalu – obniżka o 20% stawki podstawowej czynszu;
- 3) brak WC w lokalu – obniżka o 10% stawki podstawowej czynszu.

6. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Cisek.

7. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Rozdział 5.

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. Czynności zarządzania i administrowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cisek wykonuje Wójt Gminy Cisek poprzez:

- a) prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości,
- b) zlecenie obowiązkowych okresowych przeglądów technicznych nieruchomości,
- c) prowadzenie konserwacji i remontów w celu utrzymania we właściwym stanie technicznym i sprawności użytkowej obiektów, zasobów lokalowych, instalacji i urządzeń technicznych i usuwanie awarii,
- d) zawieranie umów najmu,
- e) naliczanie najemcom opłat należnych z tytułu zajmowanego lokalu.

2. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki z budżetu gminy;
- 4) środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych, np. z budżetu państwa.

Rozdział 7.

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, a także wydatki inwestycyjne

1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy uwarunkowana będzie wielkością wniesionych przez najemców opłat czynszowych oraz możliwościami finansowymi budżetu Gminy. Wysokość nakładów na poszczególne rodzaje kosztów w poszczególnych latach, określana będzie corocznie w uchwale budżetowej, ze szczególnym uwzględnieniem wydatków na remonty i modernizację posiadanych zasobów mieszkaniowych.

2. Wysokość wydatków związanych planowanymi remontami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela poniżej.

Tabela 6. Wydatki związane z utrzymaniem zasobu

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	132.000	132.000	132.000	132.000	132.000
2.	Koszty remontów i modernizacji	50000	55000	70000	70000	65000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi,	0	0	0	0	0
4.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem		182.000	187.000	202.000	202.000	197.000

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności do sprawowania bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

2. W ramach działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się sprzedaż budynków: Roszowice ul. Płonia 39 oraz Miejsce Odrzańskie ul. Odrzańska 21, obecnie wyłączonych z eksploatacji ze względu na zły stan, które wymagają bardzo dużych nakładów finansowych na remonty.

3. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy planuje się remonty niezamieszkałych budynków Łany ul Główna 109.

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cisek na lata 2021-2025

Podjęcie uchwały, uzasadnia ustawa o samorządzie gminnym Dz.U.2020 r. poz.713 i poz. 1378, Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Poprzednio obowiązująca uchwała rady gminy Nr XXI/123/2016 z dnia 12 grudnia 2016 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cisek obejmowała okres na lata 2016-2020, wobec tego powyższego uzasadnione jest podjęcie nowej uchwały w tym zakresie.