

**UCHWAŁA NR XLVI/409/23
RADY MIEJSKIEJ W GRODKOWIE**

z dnia 15 lutego 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy
Grodków na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), 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 2022 r. poz. 172 ze zm.^[1]) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodków na lata 2023 – 2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodkowa.

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

Przewodnicząca Rady

Jadwiga Demska

^[1] Dz.U. z 2022 r. poz. 975, poz. 1561 i poz. 2456

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodków na lata 2023 – 2027

W celu określenia kierunków działania Gminy Grodków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej uchwała się Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Grodków na lata 2023 – 2027, który obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Grodków w poszczególnych latach, z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych 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 w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów 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.
8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Dział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Grodków w poszczególnych latach, z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkalne.

Mieszkaniowy zasób Gminy Grodków obejmuje **406** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **18 468,44 m²**, w tym najem socjalny lokali **69** o powierzchni użytkowej **2 052,90 m²**. Wymienione lokale mieszkalne znajdują się w **126** budynkach, z tego **46** stanowi własność gminy, natomiast pozostałe **80** budynków to wspólnoty mieszkaniowe.

W budynkach stanowiących 100% własności gminy znajduje się **195** lokali mieszkalnych, natomiast w budynkach wspólnot mieszkaniowych **211** mieszkań. Zarząd nad w/w lokalami sprawuje podmiot wyłoniony w drodze nieograniczonego przetargu.

Zakłada się, że w okresie objętym programem liczba komunalnych lokali mieszkalnych będzie ulegać zmianie w wyniku ich sprzedaży na rzecz najemców. W przypadku najmu socjalnych lokali należy dążyć do zwiększenia ich liczby poprzez adaptację budynków gminnych.

W okresie objętym programem przewiduje się powiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez budowę budynku, w którym planuje się urządzenie 32 nowych mieszkań komunalnych.

W latach 2023 – 2027 prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego gminy:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	W tym ilość lokali socjalnych
2023	406	69
2024	398	72
2025	391	74
2026	385	76
2027	451	78

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Grodków.

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodków w większości wybudowano przed 1945 r., w związku z czym charakteryzują się niskim standardem i wymagają znacznych nakładów finansowych w celu utrzymania ich odpowiedniego stanu technicznego.

Uwzględniając potrzeby remontowe będą podejmowane prace zapewniające bezpieczeństwo lokatorów oraz gwarantujące utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na właściwym poziomie techniczno – sanitarnym.

Gminny zasób mieszkaniowy charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji. Z uwagi na wiek budynków oraz brak dostatecznej ilości prac konserwatorsko – remontowych, zasoby mieszkaniowe ulegają wcześniejszemu zużyciu i wymagają remontów doraźnych oraz kapitalnych. Konieczne do wykonania prace dotyczą m.in. prac termomodernizacyjnych, remontu i budowy nowych przewodów kominowych, remontu połaci dachowych, elewacji oraz klatek schodowych, wymiany zużytej stolarki okiennej i drzwiowej, remontu i wymiany instalacji gazowych, wodno – kanalizacyjnych i elektrycznych.

Celem poprawy standardu mieszkań gminnych należy rozpatrzyć możliwość podłączenia części z nich do zbiorowej sieci ciepłowniczej.

Większość budynków wzniesionych przed 1945 r. wymaga naprawy niesprawnej izolacji poziomej i pionowej. Z powodu ograniczonych środków finansowych wszystkie wymagane prace remontowe i modernizacyjne nie są wykonywane.

Stopień wyposażenia mieszkań komunalnych w podstawowe instalacje i urządzenia:

- instalacje wodociągowe	- 100 %
- kanalizacja	- 95 %
- centralne ogrzewanie	- 2 %
- wc	- 100 %
- łazienka	- 81 %
- instalacja gazowa	- 85,22 %

Struktura wiekowa budynków.

Lokale mieszkalne będące własnością gminy Grodków zlokalizowane są w budynkach w większości wybudowanych przed 1945 rokiem, co przedstawia poniższa tabela:

Budynki wybudowane do 1945 roku	128
Budynki wybudowane w latach 1945 do 1970	4
Budynki wybudowane po roku 1970	5

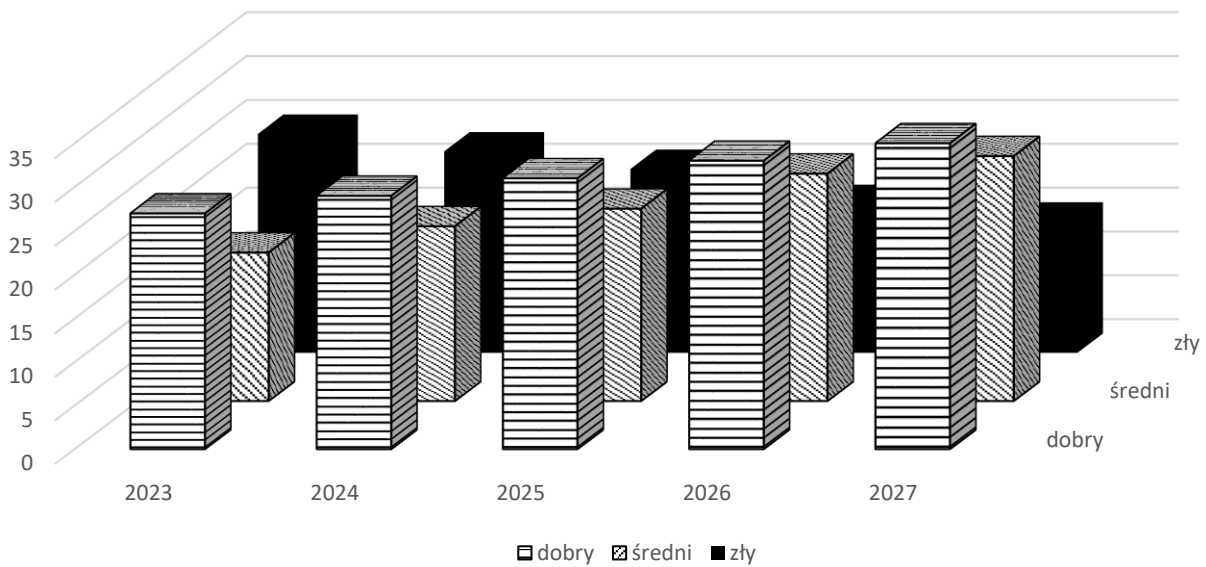
Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023 – 2027

Część gminnego zasobu mieszkaniowego wymaga napraw i remontów. Zasób ten charakteryzuje się z różnym wyposażeniem technicznym i różnym stanem infrastruktury. Stan techniczny lokali i budynków komunalnych w latach 2023-2027 winien ulegać poprawie.

Najem socjalny lokali

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2023	69	27	17	25
2024	72	29	20	23
2025	74	31	22	21
2026	76	33	26	17
2027	78	35	28	15

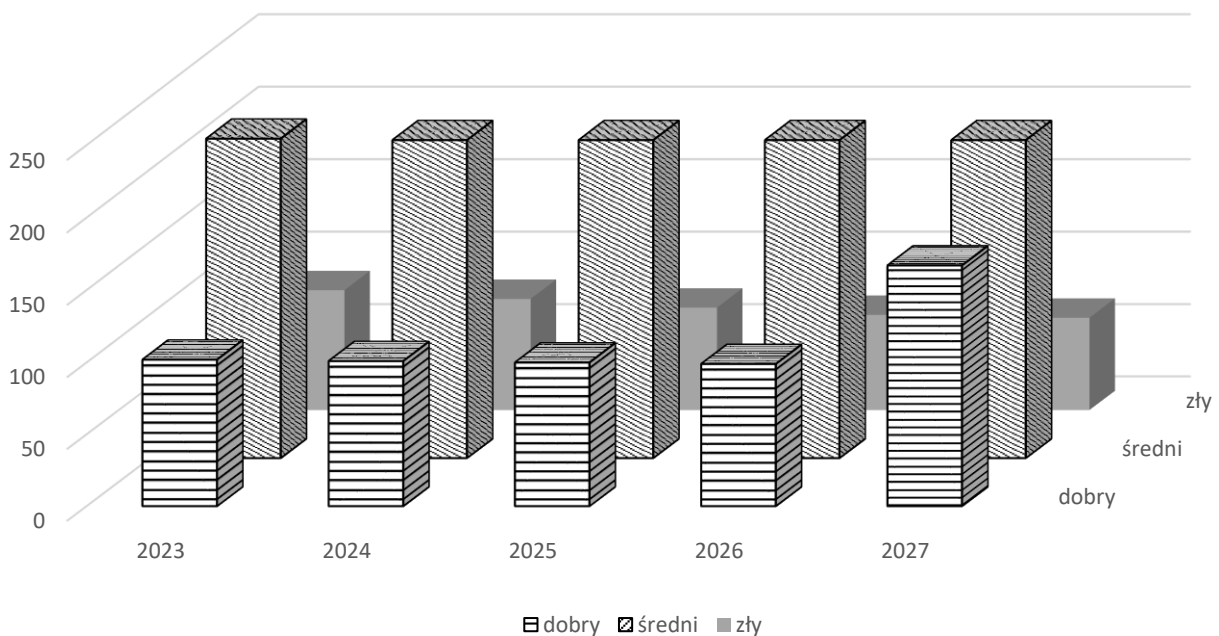
stan techniczny lokali socjalnych



Lokale komunalne

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2023	406	102	221	83
2024	398	101	220	77
2025	391	100	220	71
2026	385	99	220	66
2027	451	167	220	64

stan techniczny lokali komunalnych



Prognozowany stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego wynika z przewidywanej wielkości środków finansowych, które uzależnione są od wpływów za najem lokali mieszkalnych, użytkowych oraz innych pożytków z nieruchomości (reklamy, dzierżawa). Prognozowane środki finansowe umożliwiają podstawowy zakres remontów, zapewniający bezpieczeństwo lokatorów i przeciwdziałający degradacji budynków.

W latach 2023 – 2027 należy dążyć w pierwszej kolejności do zatrzymania degradacji stanu technicznego budynków, sprzedaży pojedynczych gminnych mieszkań komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych i wykonywanie kapitalnych lub bieżących remontów i budowie nowych mieszkań. W roku 2027 przewiduje się oddanie do użytku 72 nowe lokale mieszkalne, powstałe w wyniku budowy 2 budynków wielorodzinnych. W budynku przy ul. Wrocławska/Traugutta planuje się urządzenie 32 lokali, w budynku przy ul. Tadeusza Zawadzkiego planuje się urządzenie 40 lokali mieszkalnych.

Głównym założeniem programu jest zatrzymanie procesu degradacji oraz minimalizacja liczby lokali w złym stanie technicznym.

Dział II

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

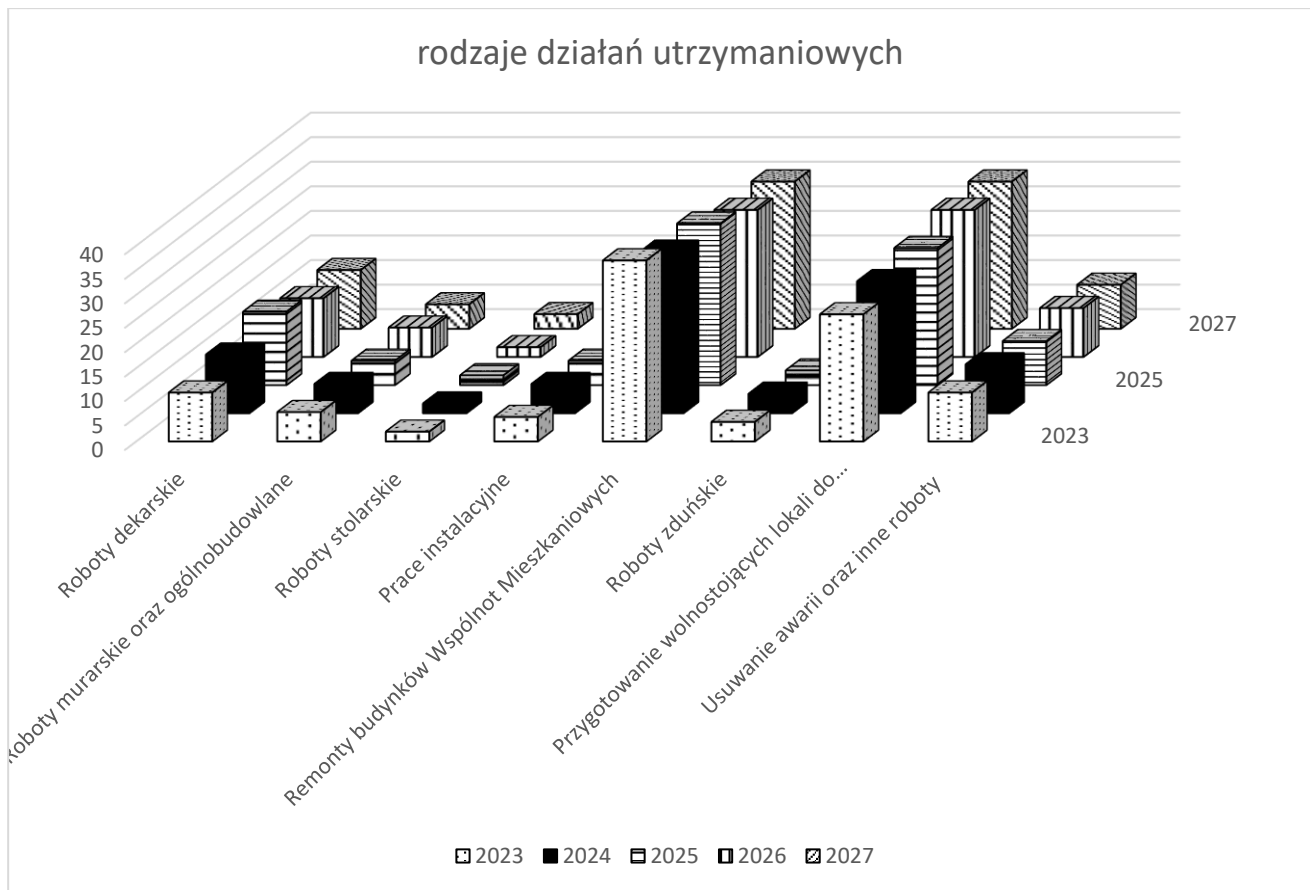
Zarządzający mieszkaniowym zasobem Gminy Grodków przedkłada corocznie projekt finansowo – rzeczowy remontów gminnych zasobów mieszkalnych w oparciu o stan techniczny budynków.

Uwzględniając potrzeby remontowe oraz możliwe dostępne środki finansowe należy sporządzać plany robót na dany rok w sposób racjonalny i uwzględniający zagrożenia gospodarcze.

W budynkach, w których gmina jest jednym z właścicieli potrzeby remontowe ustalane są przez wspólnoty mieszkaniowe. Gmina ponosi również wydatki na remonty, dokonując wpłat na fundusze remontowe, zgodnie z podejmowanymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych, proporcjonalnie do udziału gminy we wspólnocie.

Plan remontów zasobów mieszkaniowych

Rodzaje remontów	2023 [%]	2024 [%]	2025 [%]	2026 [%]	2027 [%]
Roboty dekarские	10 %	12 %	15 %	12 %	12 %
Roboty murarskie oraz ogólnie – budowlane	6 %	6 %	5 %	6 %	5 %
Roboty stolarskie	2 %	2 %	2 %	2 %	3 %
Prace instalacyjne	5 %	6 %	5 %	6 %	7 %
Remonty budynków Wspólnot Mieszkaniowych	37 %	33 %	33 %	30 %	30 %
Roboty zduńskie	4 %	4 %	3 %	4 %	4 %
Przygotowanie wolnostojących lokali do zasiedlenia	26 %	27 %	28 %	30 %	30 %
Usuwanie awarii oraz inne roboty	10 %	10 %	9 %	10 %	9 %
Ogółem	100%	100%	100%	100%	100%



Z uwagi na stan techniczny budynków konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w takim zakresie, aby można było zapewnić bezpieczne oraz dogodne warunki lokalowe mieszkańcom miasta i gminy uwzględniając możliwości finansowe Gminy i wspólnot mieszkaniowych.

W zakresie polityki remontowej, Gmina Grodków w latach objętych programem, będzie realizowała niżej wyszczególnione kierunki działania:

- utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- zapewnienie użytkowania budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- zapewnienie możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej), zużycia wody itp.,
- utrzymania stanu estetycznego budynku,
- zapewnienie szczelności pokryć dachowych.

Kolejnym działaniem będą inwestycje służące ochronie powietrza realizowane na terenie Gminy Grodków.

W lokalach mieszkalnych likwidowane będą istniejące nieefektywne piece stałopalne, a w ich miejsce wykonana będzie wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania.

Pomimo zintensyfikowania w ostatnich latach prac remontowych i modernizacyjnych stan lokali i budynków mieszkaniowego zasobu Gminy Grodków należy określić jako średni. Poprawa tego stanu wymaga znacznych nakładów finansowych.

Dział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023 – 2027.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), uchwałę Nr IX/99/03 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 10 grudnia 2003 r. w sprawie preferencyjnych zasad zbywania gminnych obiektów i lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi po byłym Państwowym Funduszu Ziemi na terenie wiejskim Gminy Grodków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 16 stycznia 2004 r. Nr 3 poz. 44), uchwałę Nr XX/209/05 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 23 lutego 2005 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Grodków oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata (Dz. U. Woj. Opolskiego z dnia 3 czerwca 2005 r. Nr 36, poz. 1163) oraz uchwałę Nr XXXV/371/10 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 3 lutego 2010 r. w sprawie preferencyjnych zasad zbywania gminnych lokali mieszkalnych na terenie Gminy Grodków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 18 marca 2010 r. Nr 32, poz. 447 ze zm.).

Planowaną sprzedaż przedstawia poniższa tabela:

Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych
2023	8
2024	7
2025	6
2026	6
2027	6

Należy dążyć do sprzedaży lokali gminnych w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych.

Gmina będzie proponowała najemcy nabycie na własność zajmowanego lokalu. W przypadku nieprzyjęcia oferty Gmina wykorzysta prawo zaproponowania lokalu zamiennego. Zwolnione lokale Gmina będzie zbywać w drodze przetargu.

Dział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale komunalne
 - b) za najem socjalny lokali,uiszczane przez najemców gminnych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
2. Burmistrz Grodkowa zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, nie częściej niż raz w roku.
3. Czynsz obejmuje między innymi, koszty administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno – prawne.
4. Stawka czynszu za najem 1 m² lokalu mieszkalnego w latach 2023 – 2027 nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej budynku w danym roku.
5. Jeżeli Gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od Gminy.
6. Oprócz czynszu najemca jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za energię elektryczną, gazu, wody, centralnego ogrzewania oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
7. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu w oparciu o stawkę bazową. Ustala

się stawkę bazową czynszu za lokal, w którym znajdują się cztery urządzenia (wyposażenie techniczno-sanitarne: instalacja wod – kan, gaz sieciowy, łazienka, wc).

8. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne:
 - a) za brak jednego z wyżej wymienionych urządzeń obniża się o: 27%
 - b) za brak dwóch z wyżej wymienionych urządzeń obniża się o: 54%
 - c) za brak trzech z wyżej wymienionych urządzeń obniża się o: 68%
9. Ustala się czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne:
 - lokal wyposażony w co. (energia dostarczana z sieci ciepłowniczej) o: 27%
10. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
11. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
12. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzać będą do utrzymania zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.

Dział V

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

Zarządzaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodków zajmuje się Zarządca wyłoniony w drodze przetargu.

Zgodnie z podpisaną umową, Zarządca wykonuje w budynkach stanowiących własność Gminy Grodków przeglądy okresowe, zapewnia kompleksową obsługę finansowo – księgową i sprawuje merytoryczny zarząd w zakresie zawierania umów, dozoru technicznego oraz obsługę w sprawach bieżących i remontowych.

W latach objętych niniejszym programem przewiduje się utrzymać dotychczasowy sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Sprawy związane ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych prowadzi Wydział Gospodarki Gruntami i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Grodkowie.

Wykup pierwszego lokalu w budynku gminnym powoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej. Współwłaściciele podejmują uchwałę o sposobie zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną.

Dział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2023 – 2027

Przychody	2023 r. [tys. zł]	2024 r. [tys. zł]	2025 r. [tys. zł]	2026 r. [tys. zł]	2027 r. [tys. zł]
Wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych	1 176,3	1 293,9	1 423,3	1 565,6	1 722,2
Wpływy za lokale użytkowe	374,3	411,8	452,9	498,2	548,1
Wpływy za najem garaży, reklam i ogródków przydomowych	39,4	43,4	47,7	52,5	57,7
Ogółem	1 590,0	1 749,0	1 923,9	2 116,3	2 327,9

Dział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

Wydatki związane z utrzymaniem gminnych zasobów mieszkaniowych w latach 2023-2027

Lp.	Koszty	2023 r. [tys. zł]	2024 r. [tys. zł]	2025 r. [tys. zł]	2026 r. [tys. zł]	2027 r. [tys. zł]
1.	Koszty zarządu i administracji	954,00	1 300,00	1 365,00	1 433,25	1 504,91
2.	Koszty remontów, modernizacji budynków i mieszkań gminnych	132,00	132,00	145,20	145,20	159,72
3.	Koszty remontów, modernizacji części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych *	200,34	212,36	225,10	238,61	252,92
4.	Koszty bieżącej eksploatacji	327,70	347,36	368,20	390,30	413,71
5.	O g ó ł e m	1 614,04	1 991,72	2 103,51	2 207,35	2 331,27

*Uiszczany fundusz remontowy zgodnie z uchwałą wspólnoty mieszkaniowej na dany rok

Dział VIII

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

W celu poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy dążyć do:

- efektywnego gospodarowania istniejącymi zasobami,
- kontrolowania i redukcji poziomu zadłużenia czynszowego, w tym realizowania wyroków eksmisyjnych,
- podejmowania działań zmierzających do racjonalizacji stanu posiadania substancji mieszkaniowej, w tym adaptacji obiektów użytkowych celem uzyskania lokali socjalnych, budowę nowych budynków z lokalami socjalnymi,
- dokonywania zamian mieszkań osób zajmujących lokale na czas nieoznaczony w budynkach z lokalami przeznaczonymi na najem socjalny,
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych,
- utrzymania preferencyjnych warunków zakupu mieszkań przez najemców,
- prywatyzacji mieszkań w budynkach już istniejących wspólnot mieszkaniowych,
- umożliwiania najemcom wzajemnych zamian lokali oraz prowadzenie zamian z urzędu,
- pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na tworzenie nowych lokali mieszkalnych.