

**UCHWAŁA NR XX/117/2020
RADY GMINY POLSKA CEREKIEW**

z dnia 26 listopada 2020 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Polska Cerekiew na lata 2021 – 2025.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U.z 2020r. poz. 611), Rada Gminy Polska Cerekiew uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Polska Cerekiew na lata 2021 – 2025 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Polska Cerekiew.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Koleczko

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY POLSKA CEREKIEW NA LATA 2021 -2025**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje wszystkie lokale mieszkalne, będące własnością Gminy Polska Cerekiew znajdujące się w poszczególnych sołectwach.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień 30.08.2020r. wynosi **78** mieszkań komunalnych, które znajdują się w **18** budynkach.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Polska Cerekiew, ul. Rynek 6	5	277,00
2.	Polska Cerekiew, ul. Rynek 8	6	250,00
3.	Polska Cerekiew, ul. Rynek 16	5	290,59
4.	Polska Cerekiew, ul. Rynek 3-11	12	706,17
5.	Polska Cerekiew, ul. Poczтовая 7	3	157,00
6.	Polska Cerekiew, ul. Konarskiego 2	1	45,00
7.	Polska Cerekiew, ul. Ligonia 4	4	292,90
8.	Polska Cerekiew, ul. Zamkowa 27	2	100,00
9.	Polska Cerekiew, ul. Kozielska 14	2	131,00
10.	Ligota Mała 2	2	155,00
11.	Ligota Mała 13	8	338,92
12.	Ciężkowice, ul. Szkolna 5	5	362,00
13.	Ciężkowice, ul. Polna 14	4	215,00
14.	Jaborowice 80	5	327,57
15.	Grzędzin ul. Kościelna 32	1	55,00
16.	Zakrzów, ul. Chopina 111	2	134,40
17.	Zakrzów, ul. Chopina 75 i ul. Kościelna 2	5	263,61
18.	Zakrzów, ul. Chopina 77 i ul. Kościelna 4	6	179,35
	OGÓLEM	78	4280,51

3. W latach 2021 – 2025 Gmina Polska Cerekiew nie planuje budowy nowych mieszkań komunalnych, oraz nie planuje budowy mieszkań socjalnych. Lokale socjalne Gmina zamierza pozyskać w następujący sposób:

- przejęcie w/w lokali od innych właścicieli
- opuszczenie lokali mieszkalnych przez obecnych najemców
- adaptacja istniejących pomieszczeń dotychczas niewykorzystywanych

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Polska Cerekiew w poszczególnych latach przedstawia się następująco :

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszk.	Ilość lokali socjalnych	Sprzedaż
2021	18	78	0	0
2022	18	78	2	0
2023	18	78	3	0
2024	18	78	4	0
2025	18	78	5	0

5. Ogólna ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych :

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Instal. wodna	Instal. kanal.	Instal. C.O.	
-----	---------------	--------------	---------------	----------------	--------------	--

1.	Polska Cerekiew, ul. Rynek 6	5	5	5	
2.	Polska Cerekiew, ul. Rynek 8	6	6	6	
3.	Polska Cerekiew, ul. Rynek 16	5	5	5	
4.	Polska Cerekiew, ul. Rynek 3-11	12	10	10	7
5.	Polska Cerekiew, ul. Pocztowa 7	3	3	3	
6.	Polska Cerekiew, ul. Konarskiego 2	1	1	1	
7.	Polska Cerekiew, ul. Ligonia 4	4	3	3	3
8.	Polska Cerekiew, ul. Zamkowa 27	2	2	2	2
9.	Polska Cerekiew, ul. Kozielska 14	2	2	2	2
10.	Ligota Mała 2	2	2	2	
11.	Ligota Mała 13	8	8	6	
12.	Ciężkowice, ul. Szkolna 5	5	4	4	
13.	Ciężkowice, ul. Polna 14	4	4	4	
14.	Jaborowice 80	5	2	2	
15.	Grzędzin ul. Kościelna 32	1	1	1	
16.	Zakrzów, ul. Chopina 111	2	2	2	2
17.	Zakrzów, ul. Chopina 75 i Koscielna 2	5	2	2	
18.	Zakrzów, ul. Chopina 77 i ul. Kościelna 4	6	5	3	
	OGÓLEM	78	63	59	10

6. Prognoza stanu technicznego gminnego mieszkaniowego zasobu gminy Polska Cerekiew w poszczególnych latach przedstawia się następująco :

Stan techniczny	2021 Liczba mieszkań	2022 Liczba mieszkań	2023 Liczba mieszkań	2024 Liczba mieszkań	2025 Liczba mieszkań
dobry	20	21	23	25	27
średni	45	45	44	43	42
zły	10	9	8	7	6

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021 – 2025

1. Potrzeby remontowe budynku i lokali wynikają z konieczności :

- utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.
- zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z ich przeznaczeniem
- utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku

2. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią:

- wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, odgromowej, elementy konstrukcyjne obiektów, urządzeń grzewczo kominowych i wentylacyjnych.
- niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców

3. Zestawienie planowanych remontów oraz modernizacji przedstawiono w poniższej tabeli:

Rodzaj remontów	2021r.	2022r.	2023r.	2024r.	2025r.
Instalacje elektryczne	10.000	10.000	5.000	5.000	5.000
Remonty ogólnobudowlane	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Roboty malarskie	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Inne roboty i usługi	35.000	30.000	30.000	30.000	25.000
Ogółem w tys. zł	70.000	65.000	60.000	60.000	55.000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013 – 2017

Gmina nie przewiduje w latach 2021 – 2025 sprzedaży żadnych mieszkań komunalnych.

Rozdział 4. **Zasady polityki czynszowej.**

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłoby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszu stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

1. Stawka bazowa czynszu wynosi 2,64 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania. W następnych latach kolejne podwyżki czynszu mogą być dokonywane przyjmując tylko inflacyjny wzrost stawki odtworzeniowej oraz wzrost stawki czynszu wg. średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni ustala Wójt Gminy stosownym zarządzeniem.

2. Czynsz obejmuje koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, wywóz nieczystości ciekłych i stałych.

4. Czynsz płatny jest w terminach określonych w umowach najmu w kasie Urzędu Gminy w Polskiej Cerekwi lub na wskazany rachunek bankowy

5. przyjmuje się następujące wielkości zmniejszenia stawki bazowej czynszu:

- o 10% jeżeli lokal nie posiada łazienki
- o 10% jeżeli lokal nie posiada WC
- o 5% jeżeli lokal nie posiada CO

6. Stawka bazowa czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki czynszu za lokale mieszkalne.

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.**

Lokale i budynki z zasobu mieszkaniowego gminy będą zarządzane jak dotychczas przez Zakład Usług komunalnych w Polskiej Cerekwi na podstawie Umowy Użyczenia z dnia 1 lipca 2004 r. zawartej pomiędzy Gminna Polska Cerekiew a Zakładem Usług Komunalnych w Polskiej Cerekwi. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6. **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy są:

1. Czynsze za najem lokali mieszkalnych,
2. Czynsze za najem lokali użytkowych,
3. Dotacje z Budżetu Gminy

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
Eksploatacja bieżąca	30.000	30.000	35.000	35.000	40.000
Koszty remontów	70.000	65.000	60.000	60.000	55.000

Koszty modernizacji	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi dla wspólnot	2.000	2.500	2.500	3.000	3.000
Razem w tys. zł.	107.000	102.500	102.500	103.000	103.000

Wydatków inwestycyjnych w latach 2021 – 2025 nie przewiduje się.

Rozdział 8.

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

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem Gminy a w szczególności do:

1. Zapewnienie regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu.
2. Sprawowania bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości.
3. Weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem Gminy.
4. Umożliwienie zamiany mieszkań pomiędzy Najemcami.
5. Przeznaczenie w drodze adaptacji na mieszkania lokale i budynki stanowiące własność Gminy niezamieszkałe do tej pory.
6. Wspieranie Najemców w czynnościach mających na celu podwyższenie standardów najmowanych lokali mieszkalnych.
7. Angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach i na klatkach schodowych.