

**Projekt**

z dnia 12 maja 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY TURAWA**

z dnia ..... r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Turawa na lata  
2022 - 2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172), Rada Gminy Turawa uchwała co następuje :

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Turawa na lata 2022 - 2026 stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) właścicieli - należy przez to rozumieć Gminę Turawa;
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Turawa;
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Turawa;
- 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 2022 r. poz. 172).

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

**§ 4.** Traci moc uchwała Nr V/33/2015 Rady Gminy Turawa z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Turawa na lata 2015-2019.

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

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Gminy Turawa

z dnia.....2022 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TURAWA NA LATA 2022-2026

### Rozdział 1.

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

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Turawa na dzień 30.04.2022 r. wchodzi lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości lub w części własność Gminy Turawa.

2. Aktualnie zasób mieszkaniowy gminy stanowi 12 lokali socjalnych w 6 budynkach oraz 10 lokali komunalnych w 7 budynkach:

Lp.	Miejscowość	Lokale socjalne			
		Ulica/nr domu	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	Bierdzany	Szkolna 3/1	1	79,06	dostateczny
2.	Bierdzany	Szkolna 3/2	1	27,20	dostateczny
3.	Bierdzany	Szkolna 3/4	1	17,14	dostateczny
4.	Bierdzany	Szkolna 3/5	1	15,68	dostateczny
5.	Bierdzany	Szkolna 3/6	1	56,07	dostateczny
6.	Osowiec	Młyńska 8	1	68,60	dopuszczający
7.	Turawa	Ogrodowa 4/2	1	40,77	dopuszczający
8.	Turawa	Ogrodowa 6/4	1	31,91	dobry
9.	Zakrzów Turawski	Główna 20/2	1	62,54	średni
10.	Zakrzów Turawski	Główna 20/3	1	46,46	średni
11.	Zawada	Bocianowa 18A/1	1	64,16	średni
12.	Zawada	Bocianowa 18A/2	1	42,24	zły

  

Lp.	Miejscowość	Lokale komunalne			
		Ulica/nr domu	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	Bierdzany	Polna 2	1	144,24	dostateczny
2.	Kadłub Turawski	Główna 12/1	1	98,78	dobry
3.	Kadłub Turawski	Główna 12/2	1	66,24	dobry
4.	Kotórz Mały	Boczna 1	1	61,08	średni
5.	Osowiec	Oleska 4/2	1	54,06	średni
6.	Osowiec	Oleska 4/3	1	39,54	średni
7.	Węgry	Szkolna 42/2	1	46,85	dobry
8.	Węgry	Szkolna 42/4	1	49,97	dobry
9.	Zakrzów Turawski	Główna 20/1	1	83,99	średni
10.	Turawa	Kościuszki 12	1	101,23	dostateczny

2. Lokale znajdujące się w zasobie gminy posiadają różny stopień wyposażenia w łazienkę, WC, instalację c.o., wodociągową i kanalizacyjną.

3. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 22 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1297,81m<sup>2</sup>. Stopień wyposażenia lokali w podstawowe instalacje i inne urządzenia przedstawia się następująco :

- 1) instalacja wodociągowa - 22 lokale;
- 2) ubikacja - 20 lokali;

- 3) łazienka - 19 lokali;
- 4) kanalizacja - 21 lokali;
- 5) c.o. - 14 lokali;
- 6) piec kuchenny / kaflowy - 10 lokali;

4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2022 - 2026.

Na koniec roku	Ilość lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy	W tym lokali socjalnych
2022	22	12
2023	18	9
2024	18	9
2025	18	9
2026	18	9

5. W związku ewentualną sprzedażą lub podziałem lokali gminnych, mieszkaniowy zasób gminy może ulec zmianie.

6. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalami, jest niezadowalający stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten jest pochodną zaawansowanego wieku obiektów, które zostały wzniesione przed 1940 rokiem, jak również wskutek wieloletniego eksploatacji, przy braku dostatecznych środków finansowych na remonty kapitalne, mieszkaniowy zasób gminy wymaga znacznych nakładów finansowych na remonty.

7. Prognozuje się stopniową poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, poprzez przeprowadzenie remontów i modernizacji lokali i budynków w zakresie, na jaki pozwalają będą środki finansowe przeznaczone na te cele w budżecie gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

## **Rozdział 2.**

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

§ 2. 1. Przy planowaniu remontów i modernizacji podstawę stanowią będą wyniki okresowych przeglądów technicznych budynków, na podstawie których opracowany będzie plan koniecznych remontów zmierzających do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznej, c.o., wodnej, oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych. Jako priorytetowe wykonane zostaną remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa najemców. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty elementów konstrukcyjnych budynków, naprawy, modernizacje, i zabezpieczenie instalacji technicznych.

2. Gmina Turawa będzie wykonywała wszelkie niezbędne remonty lokali mieszkalnych i budynków, w zakresie na jaki pozwalają będą środki finansowe przeznaczone na te cele w budżecie gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

3. Niezbędne remonty mogą zostać przeprowadzone w ramach środków pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne lub ze środków budżetowych w miarę realnych możliwości Gminy.

## **Rozdział 3.**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 3. 1. W okresie objętym programem przewiduje się sprzedaż 4 lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych na wniosek najemcy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

3. W procesie sprzedaży mieszkań, gmina będzie dążyć do zbycia mieszkań gdzie posiada jeden lub dwa lokale.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- 1) za lokale komunalne;
- 2) za lokale socjalne;
2. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Turawa w drodze zarządzenia.
3. Podwyższanie stawki czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela będzie kształtowane wg. art. 9 ustawy.
4. Zmiana wysokości stawki czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.
5. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę energii cieplnej, elektrycznej, wody oraz odbiór odpadów stałych i płynnych w przypadku, gdy nie ma odrębnej umowy na dostawę lub odbiór.
6. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących zasób gminy.
7. Obniżki udziela się na okres przewidziany w art. 7 ust. 3 ustawy.
8. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularnie opłacany czynsz.

#### **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.**

§ 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy Turawa poprzez Referat Gospodarki Nieruchomościami, Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

2. Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Wójt Gminy Turawa za pośrednictwem Referatu Gospodarki Nieruchomościami, Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

3. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

§ 6. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Turawa będą:

- 1) dochody uzyskiwane z czynszów za najem lokali;
- 2) środki pozyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 3) środki z budżetu gminy;

2. Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa samofinansowała się.

#### **Rozdział 7.**

#### **Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne.**

§ 7. 1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Wielkość wydatków związanych z bieżącymi i planowanymi remontami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego przedstawiono w poniższej tabeli.

<b>Rok</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji</b>	<b>Koszty remontów</b>	<b>Koszty modernizacji</b>	<b>Koszty inwestycyjne</b>	<b>Koszty zarządzania</b>
2022	80,000	10,000	0	0	0
2023	82,000	10,000	0	0	0
2024	84,000	10,000	0	0	0
2025	86,000	10,000	0	0	0
2026	88,000	10,000	0	0	0

## **Rozdział 8.**

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

§ 8. 1. W pierwszej kolejności planuje się poprawiać na bieżąco stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych oraz zabezpieczać w niezbędny sposób te budynki i lokale, które nie wymagają dużych nakładów finansowych.

2. Przystąpić do sprzedaży tych budynków lub lokali wymagających bardzo dużych nakładów finansowych w celu doprowadzenia ich do właściwego stanu technicznego.

3. Pozyskane środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych należy przeznaczyć na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

4. Planuje się dokonania remontów mieszkań w celu poprawy standardu mieszkań.

5. Planuje się udzielenie bonifikat dla najemców lokali mieszkalnych zgłaszających gotowość wykupu mieszkania lub domu za gotówkę.

6. Planuje się poprawę stanu technicznego budynków.

7. Ze względów ekonomicznych nie planuje się budowy nowych budynków komunalnych zawierających lokale mieszkalne.

8. Planuje się poczynić starania o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych z przeznaczeniem na remonty i modernizację gminnego zasobu mieszkaniowego.

## UZASADNIENIE

Niniejszy projekt uchwały jest wynikiem realizacji ustaleń ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172), która w art. 21 ust. 1 pkt. 1 zobowiązuje radę gminy do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 letni okres. Gmina, stosownie do art. 18 ust. 2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) w zakresie zadań własnych realizuje sprawy związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy. Przyjęty uchwałą Nr V/33/2015 Rady Gminy Turawa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Turawa z dnia 27 marca 2015 r. obejmował lata 2015 - 2019. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na okres pięcioletni 2022 - 2026.