

**UCHWAŁA NR XXI/189/20
RADY GMINY BRANICE**

z dnia 22 czerwca 2020 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Branice
na lata 2020-2025**

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) 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 Branice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Branice na lata 2020-2025 określony w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy Branice

Bogusława Dyląg

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Branice

§ 1. Program obejmuje zagadnienia określone w art. 21 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą.

§ 2. W mieszkaniowym zasobie gminy znajduje się 59 lokali mieszkalnych, w tym 7 lokali socjalnych. W większości są to budynki przedwojenne, wymagające dużych nakładów finansowych na remonty. Możliwości finansowe Gminy nie pozwalają na tworzenie nowych zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 1.

Prognozy dotyczące wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Branice.

§ 3. 1. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Branice w latach 2020-2025 obejmuje następujące nieruchomości budynkowe:

L.p.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa	W tym	
				Lokale socjalne	Pow. użytkowa
1.	Branice ul. Słoneczna 6	19	380,00	-	-
2.	Jędrychowice 7	6	318,43	1	44,90
3.	Jędrychowice 42	1	51,57	-	-
4.	Turków 6	2	152,99	-	-
5.	Niekazanice – Kałduny 15	1	70,50	1	70,50
6.	Wódka 47	1	118,00	-	-
7.	Włodzienin – Kolonia 8	5	132,58	5	132,58
8.	Branice, ul. Szkolna 1B/14	1	24,97	-	-
9.	Bliszczycze 81	7	347,55	-	-
10.	Branice, ul. Szkolna 3D/14	1	28,00	-	-
11.	Branice ul. Główna 61	2	138,88	-	-
12.	Branice, ul. Ogrodowa 3D/12	1	45,91	-	-
13.	Branice, ul. Młyńska 6A/2	1	38,20	-	-
14.	Wysoka 75	3	141,00	-	-
15.	Włodzienin 137	3	112,00	-	-
16.	Branice, ul. Kościelna 7/5	1	30,00	-	-
17.	Turków 6	2	80,00	-	-
18.	Branice, ul. Główna 85/2	1	45,00	-	-
19.	Posucice 17	1	56,00	-	-

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy:

- Dobry – 9 budynków,
- Średni – 9 budynków,
- Zły- 1 budynek

3. Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do gminy wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Niektóre budynki ze względu na okres eksploatacji i ich niedokapitalizowanie, są w złym stanie technicznym:

- 1) ściany zewnętrzne budynków posiadają pęknięcia i zarysowania;

- 2) dachy wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich;
- 3) stolarka okienna i drzwiowa do wymiany;
- 4) elewacje wymagają remontów;
- 5) instalacje elektryczne wewnętrzne w znaczącej części nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji. W ostatnich latach zostały przeprowadzone remonty mieszkań komunalnych, w których została wymieniona instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna oraz stolarka okienna. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Ze względu na ograniczone środki finansowe na chwilę obecną nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych. Podejmowane w kolejnych latach działania będą miały na celu remont istniejących mieszkań socjalnych.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata (w PLN)

§ 4. 1. Potrzeby remontowe wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo dla życia, zdrowia ludzi i bezpieczeństwo mienia oraz środowiska. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne zagrażające dekapitalizacji budynku oraz wymienić elementy budynku technicznie zużyte. Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe, realizację przedsięwzięć remontowych należy rozłożyć na wiele lat. Głównym celem programu polityki remontowej jest modernizacja istniejącego zasobu w ujęciu kompleksowym a zaproponowany zakres rzeczowy obejmuje poza niezbędnymi pracami remontowymi roboty awaryjne i nieprzewidziane. W zakresie realizacji przedsięwzięć remontowych przyjętą należy następujące priorytety przedmiotowe:

Rodzaj remontów	2020	2021	2022	2023	2024	2025
- roboty dekarские	28 000 zł	25 000 zł	-	20 000 zł	15 000 zł	20 000 zł
- obróbki blacharskie	-	-	2 000 zł	-	5 000 zł	-
- roboty malarskie	1 000 zł	-	1 500 zł	2 000 zł	-	1 500 zł
- instalacja kanalizacyjna	-	2 000 zł	-	2 000 zł	-	2 000 zł
- instalacja wentylacyjna	500 zł	-	-	-	1 000 zł	-
- inne roboty	2 000 zł	-	2 500 zł	3 000 zł	3 500 zł	-

Planuje się remonty budynków zgodnie z zakresem prac remontowych ujętych w protokole z rocznej kontroli stanu technicznego budynków, w miarę posiadanych w budżecie środków finansowych. W okresie 5 lat gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielania lokalu zamiennego na czas remontu.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020 – 2025

§ 5. 1. Lokale mieszkalne każdorazowo są zbywane aktualnym najemcom zgodnie z podjętą uchwałą Rady Gminy Branice w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości. W okresie 2020-2025 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych: 2020 – 3 2021 – 2 2022 – 1 2023 – 1 2024 – 1 2025 – 1

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki czynszu

§ 6. 1. Polityka czynszowa gminy powinna dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Stawkę czynszu za najem lokali komunalnych ustala Wójt Gminy Branice w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Branice. Stawka czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują:

- położenie mieszkania w danej miejscowości,
- wyposażenie budynku lub mieszkania w urządzenia techniczne,
- posiadanie pomieszczeń przynależnych do mieszkania,
- położenie mieszkania w budynku (kondygnacja, nasłonecznienie mieszkania),
- posiadanie wspólnych pomieszczeń dla kilku mieszkań.

2. Najemca oprócz czynszu i opłat jest obowiązany, w zależności od wyposażenia lokalu, do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, a mianowicie opłat za energię elektryczną, za energię ciepłą, za wodę i ścieki, za dostawę do lokalu gazu, za odbiór nieczystości stałych na podstawie zawartych umów lub złożonej deklaracji. Czynniki podwyższające stawki czynszu:

- mieszkanie położone w miejscowości Branice –5%
- mieszkanie wyposażone w osobne WC i osobną łazienkę –10%
- mieszkanie wyposażone w c.o. –10%
- mieszkanie wyposażone w gaz przewodowy –10%
- mieszkanie, które posiada pomieszczenia przynależne (strych, piwnica) –10%
- mieszkanie wyposażone w balkon, taras, loggię –5%
- mieszkanie na dogodnej kondygnacji z wyłączeniem parteru i ostatniej kondygnacji –5% Czynniki obniżające stawki czynszu:
- mieszkanie bez urządzeń wodociągowych, kanalizacji –10%
- wspólna ubikacja, łazienka, i kuchnia dla kilku mieszkań –10%
- brak łazienki –10%
- utrzymanie porządku na klatkach schodowych przez lokatorów –5%
- brak pomieszczenia przynależnego –5%
- mieszkanie położone na poddaszu –5%

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Branice zarządza Wójt Gminy Branice. Lokale mieszkalne, zamienne i socjalne są przeznaczone dla osób i rodzin o niskich dochodach, pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych i będących członkami wspólnoty Gminy Branice. Za dochód uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w poprzednich trzech miesiącach przed złożeniem wniosku, w którym jest on rozpatrywany. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;

- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali mieszkalnych i budynków;
- 5) dopuszczalne jest także zlecenie zarządu podmiotom zewnętrznym w celu uzyskania usługi gwarantującej racjonalnie i efektywne gospodarowanie zasobem, przy jednoczesnej minimalizacji kosztów utrzymania. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkalnym zasobem gminy w latach 2020 - 2025.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne komunalne i socjalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) środki wydzielane na ten cel w budżecie Gminy.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów 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 jedynym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne (w PLN)

§ 9. Prognozowane koszty w poszczególnych latach przedstawiają się następująco:

Rodzaj wydatku	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bieżąca eksploatacja	14 000	11 000	19 000	15 000	17 000	18 000
Remonty i modernizacje	56 000	18 000	13 000	14 000	16 000	17 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	26 000	27 000	27 500	28 000	28 500	29 000
Inwestycje	-	62 000	47 000	35 000	40 000	45 000

W skład wydatków związanych z zarządzaniem i bieżącą eksploatacją wchodzi:

- koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych,
- koszty przeglądów i kontroli okresowych (przeglądy kominiarskie, budowlane roczne, energetyczne),
- koszt ubezpieczeń.
- opłata za fundusz remontowy
- opłata za fundusz eksploatacyjny
- koszty zarządu Wydatki remontowe określone są zgodnie z zakresem prac remontowych ujętych w protokole z rocznej kontroli stanu technicznego budynków.

Rozdział 8.

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

§ 10. 1. W ramach działań mających na celu poprawę gospodarki zasobem mieszkaniowym Gmina będzie dążyć do zbycia zasobu mieszkaniowego znajdującego się we wspólnotach mieszkaniowych i pozostawienia w swoich zasobach mieszkań komunalnych oraz mieszkań socjalnych dla osób znajdujących się w niedostatku i uprawnionych do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

2. Ze względów finansowych nie planuje się budowy nowych mieszkań.