

**Projekt**

z dnia 28 maja 2020 r.  
Zatwierdzony przez Wójta Jemielnicy

**UCHWAŁA NR \_\_\_\_\_  
RADY GMINY JEMIELNICA**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielnica na lata  
2020 - 2025**

Na podstawie 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) uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielnica na lata 2020 – 2025 stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Jemielnicy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Norbert Jaskóła**

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielnica na lata 2020 2025

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 lat.

§ 2. 1. Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia najem socjalny i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Jemielnica określa w szczególności:

- 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 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, których Gmina jest właścicielem a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jemielnica obejmuje 25 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1308,02 m<sup>2</sup>. Wymienione lokale znajdują się w 5 budynkach stanowiących własność gminy w 100 %.

2. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Jemielnica wg form własności przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali		Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup>	
		mieszkalne	socjalne	mieszkalne	socjalne
1.	Jemielnica ul. Wiejska 65	14	0	732,37	0
2.	Jemielnica ul. Szkolna 34	4	0	163,92	0
3.	Centawa ul. Powstańców Śląskich 13	3	0	170,43	0
4.	Łaziska ul. Strzelecka 37	3	0	191,65	0
5.	Barut ul. Wiejska 65	1	0	49,65	0
	Razem;	25	0	1308,02	0

§ 5. 1. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Jemielnica z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne na lata 2020 – 2025 przedstawia poniższa tabela:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	W tym ilość socjalnych
2020	25	0
2021	21	0
2022	21	0
2023	21	0
2024	21	0
2025	21	0

2. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- 1) zmiana statusu 2 lokali mieszkalnych na lokale użyteczności publicznej w budynku spichlerza w Jemielnicy przy ul. Wiejskiej 65;
- 2) likwidacja 2 lokali w budynku w Jemielnicy przy ul. Wiejskiej 65 znajdujących się bezpośrednio na strychu budynku i nie spełniających warunków lokalu mieszkalnego;
- 3) nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań,
- 4) nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

§ 6. 1. Stan techniczny budynków należących zasobu mieszkaniowego Gminy Jemielnica jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów.

2. Prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

**Lokale komunalne.**

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	średni	zły
2020	1	3	1
2021	1	3	1
2022	1	3	1
2023	1	3	1
2024	1	3	1
2025	1	3	1

**Lokale socjalne.**

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	średni	zły
2020	0	0	0
2021	0	0	0
2022	0	0	0
2023	0	0	0
2024	0	0	0
2025	0	0	0

3. Stopień wyposażenia mieszkań komunalnych w podstawowe instalacje i urządzenia.

- 1) instalacje wodociągowe - 100 %;
- 2) kanalizacja - 100 %;
- 3) centralne ogrzewanie – 44 %;
- 4) wc – 84 %;
- 5) łazienka - 84 %.

4. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jemielnica może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

5. Głównym założeniem programu jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym.

### Rozdział 3.

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

§ 7.1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielnica na lata 2020 – 2025 jest poprawa stanu technicznego lokali mi budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności;

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających korzystanie z wody, zaopatrzenia w energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, cieplnej i wodnej, utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

2. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia obiektów znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Jemielnica.

3. Zakres prac uzależniony jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym w tym:

- 1) remont 3 lokali mieszkalnych w Jemielnicy przy ul. Wiejskiej 65;
- 2) remont i zmiana sposobu użytkowania piętra budynku w Łaziskach przy ul. Strzeleckiej 37;
- 3) pięcioletnie i roczne przeglądy techniczne instalacji elektrycznej, odgromowej oraz stanu elementów konstrukcyjnych obiektów
- 4) przeglądy urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych;
- 5) wymiana i remonty pokrycia dachowego;
- 6) roboty dekarско-blacharskie;
- 7) przebudowa kominów;
- 8) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 9) remont łazienki;
- 10) malowanie klatek schodowych.

#### Zestawienie potrzeb remontowych budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Jemielnica

Lp.	Adres budynku	Zakres prac
1.	Jemielnica ul. Szkolna 34	Prace budowlane, kominiarskie, dekarские wg przeglądów technicznych
2.	Jemielnica ul. Wiejska 65	Wymiana dachu, wymiana instalacji elektrycznej, wod. - kan. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, malowanie klatki schodowej, remont 3 lokali mieszkalnych, likwidacja 2 lokali mieszkalnych na strychu nie spełniających warunków lokalu mieszkalnego, w budynku spichlerza zmiana sposobu użytkowania 2 lokali na lokale użyteczności publicznej,
3.	Centawa ul. Powstańców Śl. 13	Malowanie klatki schodowej, remont łazienki w lokalu nr 2, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana dachu, remonty instalacji wod. -kan, elektrycznej, CO, prace kominiarskie i dekarские wg przeglądów technicznych,
4.	Łaziska ul. Strzelecka 37	Remont piętra budynku z przeznaczeniem na lokale mieszkalne, wymiana instalacji elektrycznej, CO, wod. - kan. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, malowanie klatki schodowej, wymiana dachu, prace kominiarskie i dekarские wg przeglądów technicznych,

5.	Barut ul. Wiejska 65	Prace budowlane, kominiarskie i dekarские wg przeglądów technicznych,
----	-------------------------	---

**Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata:**

Rodzaje remontów	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Remont lokali	50.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Pokrycia dachowe	10.000	20.000	20.000	10.000	10.000	10.000
Malowanie klatek schodowych	20.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Awarie i konserwacje instalacji	10.000	10.000	30.000	30.000	20.000	10.000
Stolarka okienna i drzwiowa	10.000	10.000	10.000	5.000	5.000	5.000
<b>Ogółem:</b>	<b>100.000</b>	<b>80.000</b>	<b>100.000</b>	<b>85.000</b>	<b>75.000</b>	<b>65.000</b>

**Planowane wpływy z czynszów z podziałem na kolejne lata:**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
za lokale mieszkalne	37.000	44.000	52.000	62.000	74.000	88.000
za lokale użytkowe	5.000	6.000	7.000	8.000	9.000	10.000

**Rozdział 4.**

**Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020 – 2025**

§ 8. W latach 2020 – 2025 nie planuje się żadnej sprzedaży lokali.

**Rozdział 5.**

**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

§ 9. 1. Polityka czynszowa gminy powinna dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jemielnica ustala zarządzeniem Wójta Gminy Jemielnica w oparciu o zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, 1309).

3. Za stawkę bazową przyjmuje się wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku wyposażonym w instalację wodno – kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania i instalację ciepłej wody.

4. Wójt może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż raz w roku.

5. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) brak instalacji ciepłej wody – obniżka o 10 %;
- 2) brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 10 %;
- 3) brak instalacji wodno – kanalizacyjnej – obniżka o 10 %;

6. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu podlega stosownemu obniżeniu.

7. Miesięczna wysokość czynszu za lokal stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz stawki czynszu ustalonej przez Wójta Gminy, uwzględniającej czynniki obniżające stawkę bazową.

8. W przypadku konieczności przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego, czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

9. Dla najmu socjalnego lokali oraz pomieszczeń tymczasowych ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości 50 % najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

10. W razie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu lub uważa się ją za uzasadnioną.

11. Do stawki najmu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego nie stosuje się czynników obniżających.

12. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, energię cieplną, wodę, wywóz nieczystości stałych i płynnych na podstawie zawartych umów lub złożonej deklaracji.

13. Za zapłatę czynszu i innych opłat należnych odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych z dniem ich zamieszkania.

14. Czynsz za lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup>, a które nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych, obowiązuje w wysokości określonej w drodze przetargu.

15. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej będzie realizowana w formie wypłat dodatków mieszkaniowych, na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

§ 10. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jemielnica powierza się Wójtowi Gminy Jemielnica z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy regulującej ochronę praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu Cywilnego.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w przypadku, gdy powierzchnia lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

- 1) 50 m<sup>2</sup> dla jednej osoby;
- 2) 25 m<sup>2</sup> dla każdej kolejnej osoby.

3. Gmina, nie częściej niż co 2 lata, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów socjalnego najmu lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem.

4. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielnica obejmują w szczególności:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez realizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego – wynajmowanie;
- 2) remonty;
- 3) modernizację;
- 4) adaptację lokali;
- 5) pobieranie opłat z tytułu najmu;
- 6) sprzedaż lokali

5. W latach 2020 -2025 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

## **Rozdział 7.**

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

§ 11. Źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy Jemielnica są przede wszystkim dochody:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki budżetu Gminy Jemielnica.

## **Rozdział 8.**

**Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy, a także wydatki inwestycyjne**

§ 12. 1. Wydatki związane z utrzymaniem gminnych zasobów mieszkaniowych w latach 2020 – 2025.

<b>Koszty</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Koszty bieżącej eksploatacji	20.000	20.000	25.000	25.000	25.000	25.000

Koszty remontów, modernizacji budynków i mieszkań gminnych	100.000	80.000	100.000	85.000	75.000	65.000
<b>Ogółem:</b>	<b>120.000</b>	<b>100.000</b>	<b>125.000</b>	<b>110.000</b>	<b>100.000</b>	<b>90</b>

2. W skład wydatków związanych z zarządzaniem i bieżącą eksploatacją wchodzi:

- 1) koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych;
- 2) koszty przeglądów i kontroli okresowych (przeglądy kominiarskie, budowlane roczne, energetyczne);
- 3) koszt ubezpieczeń.

3. Wydatki remontowe określone są zgodnie z zakresem prac remontowych ujętych w protokole z rocznej kontroli stanu technicznego budynków, wykonanych przez osobę posiadającą uprawnienia Inspektora Nadzoru Budowlanego.

### **Rozdział 9.**

#### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 13. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali w celu utrzymania stabilizacji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- 3) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych;
- 4) dokonywanie (w przypadkach możliwych) podziału lokali większych na samodzielne mniejsze.