

UCHWAŁA NR L.377.2023
RADY GMINY IZBICKO

z dnia 30 stycznia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Izbicko na lata 2023 – 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Izbicko uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Izbicko na lata 2023 – 2027”, określony w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXVIII/217/2018 Rady Gminy w Izbicko z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Izbicko na lata 2018-2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izbicko.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Kapica

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Izbicko na lata 2023 – 2027**

Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć, zmierzające do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych lokatorów, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno – gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych i innych.

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu
mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne
i pozostałe lokale mieszkalne**

1. Określenie zasobu mieszkaniowego oraz jego wielkości:

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Izbicko, ul. Powstańców Śl. 18	6	333,50
2.	Izbicko, ul. Stawowa 1	4	194,58
3.	Otmice, ul. Szkolna 6	4	174,04
4.	Otmice, ul. Kopernika 1 A	3	196,39
5.	Otmice, ul. Kopernika 8 A	2	123,70
6.	Otmice, ul. Torowa 1	4	193,50
7.	Otmice, ul. Torowa 2	4	190,54
8.	Otmice, ul. Skalna 1 A-B	18	821,48
9.	Otmice, ul. Skalna 3 A-B	17	895,11
10.	Suchodaniec, ul. Dębowa 2	2	167,40
11.	Poznowice, ul. Szkolna 27	3	239,93
12.	Siedlec, ul. Wiejska 4 A	4	195,65
13.	Siedlec, ul. Wiejska 4	1	139,31
14.	Borycz, ul. Wojska Polskiego 12	1	47,79
15.	Ligota Czamborowa, ul. 1 Maja 42	1	52,40
Ogółem		74	3.965,32

Gmina Izbicko posiada 4 lokale socjalne: 3 lokale zlokalizowane w Otmicach, ul. Torowa 2 o powierzchni 155,44 m² oraz 1 lokal zlokalizowany w Ligocie Czamborowej, ul. 1 Maja 7B o powierzchni 44,48 m². W roku 2009 wykonano projekt budowlany na budowę 9 lokali socjalnych zlokalizowanych w obrębie bloków przy ulicy Skalnej. W tym celu planuje się pozyskanie środków zewnętrznych na przeprowadzenie inwestycji. Szacuje się, że w związku z koniecznością zapewnienia lokalu socjalnego każdej eksmitowanej osobie potrzeby w tym zakresie wzrosną w ciągu najbliższych 5 lat. Spowoduje to pilną konieczność wybudowania wyżej wymienionych lokali socjalnych

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Izbicko przedstawia się następująco:

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	W tym ilość lokali socjalnych	Sprzedaż
2023	15	77	5	0
2024	15	77	5	0

2025	15	77	5	0
2026	15	77	5	0
2027	15	77	5	0

Budynki planuje się zbyć mieszkańcom korzystającym z prawa pierwokupu. Ze względu na duże potrzeby lokalowe w gminie Izbicko na chwilę obecną nie planuje się sprzedaży lokali.

3. **Ogólna ocena stanu technicznego zasobów mieszkalnych:**

1) *Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:*

- a) Instalacje wodociągowe 100 %
- b) W.C 100 %
- c) Łazienki 90 %
- d) Centralne ogrzewanie 50%

2) *Struktura wiekowa budynków:*

Budynki mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy w 95 % zostały wybudowane w latach 30-tych – 40-tych, w związku z czym jest to bardzo stara substancja wymagająca dużych nakładów finansowych na remonty.

Jedynie budynki w Otmicach przy Skalnej 1 i 3 przekazane przez Lhoist Opolwarp w Tarnowie Opolskim na mienie gminy pochodzą z lat 50-tych i 60-tych oraz budynki w Otmicach i Siedlcu z lat 70-tych ubiegłego wieku.

Budynki znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy w latach ubiegłych były remontowane w różnym zakresie. Gmina Izbicko jako właściciel zasobu i Zakład Gospodarki Komunalnej i Wodociągowej jako administrator skupiają się na wykonaniu niezbędnych remontów w celu zachowania zasobów mieszkaniowych w stanie nie pogorszonym. W latach ubiegłych przeprowadzono niezbędne remonty dachów oraz instalacji wewnętrznych w celu zaspokojenia niezbędnego bezpieczeństwa lokatorów. Ogólny stan techniczny budynków ocenia się jako dobry. W latach następnych planuje się remonty pomieszczeń gospodarczych oraz instalacji wewnętrznych w celu poprawy bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców.

Rozdział 2.

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

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji za względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym.

2. Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2023 – 2027 (w zł)

Rodzaje remontów	Lata				
	2023	2024	2025	2026	2027
Roboty dekarские	130.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00
Roboty ogólnobudowlane	5.000,00	7.000,00	4.000,00	5.000,00	5.000,00
Stolarka budowlana	8.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Instalacje wodno-kanalizacyjne	6.000,00	5.000,00	6.000,00	7.000,00	7.000,00
Instalacje elektryczne	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00

Roboty malarskie	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00
Termomodernizacja	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Inne	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Ogółem	81.000,00	94.000,00	92.000,00	84.000,00	84.000,00

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2023 – 2027

Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o uchwałę nr LIV/274/10 Rady Gminy Izbicko z dnia 24 maja 2010 r. w sprawie określenia zasad zbywania i udzielania bonifikaty od ustalonej ceny.

Lokale są zbywane aktualnym najemcom za zasadach preferencyjnych zgodnie z w/w ustawą. Dąży do posiadania takiej ilości zasobów mieszkaniowych, które zabezpiecząby mieszkania dla osób o niskich dochodach zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

W kolejnych latach nie przewiduje się sprzedaży lokali.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę bazową czynszu za najem lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Izbicko w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Izbicko.

2. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniająca czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują:

Rodzaj czynnika obniżającego wartość użytkową	Wartość czynnika
Brak łazienki w mieszkaniu	- 20 %
Brak centralnego ogrzewania w mieszkaniu	- 10 %
Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w mieszkaniu	- 20 %
Brak WC w mieszkaniu	- 10 %
Położenie lokalu w strefie II, która obejmuje wsie: Sprzęcice, Poznowice, Siedlec, Borycz, Krośnica	- 10 %

3. Stawka czynszu za najem 1 m² lokalu mieszkalnego w latach 2023 – 2025 nie może przekroczyć kosztu budowy 1 m² ustalonego przez wojewodę, a powinna pokrywać koszty związane z utrzymaniem lokalu.

4. Wzrost stawki czynszu może odbywać się nie częściej niż co 12 miesięcy.

5. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50 % najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki obniżające wartość użytkową lokali.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowy zasobem gminy w kolejnych latach

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu mieszkalnego gminy Izbicko powierzone jest Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Wodociągowej w Izbicku z wyjątkiem lokalu w Boryczy przy ulicy Wojska Polskiego 12.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są z wpływów z:

- a) Czynszów za najem lokali mieszkalnych.
- b) Czynszów za najem lokali użytkowych.
- c) Środki z budżetu Gminy na remonty.

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

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne przeznaczone są na bieżące utrzymanie, remonty lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Wysokość wydatków na remonty i modernizację może ulec zmianie w zależności od potrzeb w tym zakresie oraz od wielkości środków finansowych będących w dyspozycji gminy.

2. Wysokość wydatków w latach 2023 – 2025:

	2023 (w zł)	2024 (w zł)	2025 (w zł)	2026 (w zł)	2027 (w zł)
Koszty bieżącej eksploatacja	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Koszty remontów i modernizacji	81.000,00	94.000,00	92.000,00	84.000,00	84.000,00

Rozdział 8.

Opis innych działań, mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, istotnym zadaniem gminy jest zabezpieczenie odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych oraz mieszkań dla osób o niskich dochodach.

Gmina winna utrzymać zasób mieszkań komunalnych przynajmniej na poziomie spełniającym bieżące potrzeby mieszkaniowe. Dąży się również do prywatyzacji mieszkań, ponieważ koszty zarządzania stają się wówczas niższe.

Również sami właściciele będą bardziej troszczyć się o budynki, w których mieszkają i których są właścicielami.

Przewiduje się pozyskane lokale adaptować na cele mieszkaniowe.