

**UCHWAŁA NR V/46/2019
RADY GMINY BIERAWA**

z dnia 8 kwietnia 2019 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Bierawa na lata 2019 - 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506) 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 2018 r., poz. 1234 i 1496), Rada Gminy Bierawa uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bierawa na lata 2019 – 2023, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bierawa.

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

Przewodniczący Rady

Joachim Morcinek

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Bierawa na lata 2019 - 2023**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Jednakże nie każdy mieszkaniec gminy Bierawa może oczekiwać od Gminy lokalu, jeśli nawet zachodzi taka potrzeba. Obowiązki Gminy w tym zakresie sprowadza się do:

- 1) obowiązku dostarczenia lokali socjalnych;
- 2) obowiązku dostarczenia lokali zamiennych;
- 3) obowiązku dostarczenia lokali gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

2. Mieszkańcy, którzy nie spełniają przesłanek określonych dla obowiązkowego dostarczenia lokali, nie mogą otrzymywać mieszkań z zasobu gminnego.

3. Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych gminy, z jej charakteru, stanu rozwoju, stanu infrastruktury technicznej, ustalonych w Strategii Rozwoju Gminy Bierawa.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy wg stanu na 1 stycznia 2019 roku stanowi 90 lokali mieszkalnych, w tym 52 lokale socjalne.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na dzień 1 stycznia 2019 r. wynosi 3040,68 m², w tym łączna powierzchnia lokali socjalnych 1203,75 m².

3. Średnia powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego wynosi 48,34 m², a lokalu socjalnego 23,15 m².

4. Na lata 2019-2023 przewiduje się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy Bierawa w związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców. Stan będzie zmniejszał się od stanu wyjściowego 90 lokali mieszkalnych w 2019 roku do 86 lokali w 2023 roku. Stan lokali socjalnych w planowanym przedziale czasowym nie ulegnie zwiększeniu.

§ 3. Prognozę dotyczącą liczby lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy (m ²)	Ilość lokali mieszkalnych	W tym lokali socjalnych
2019	3040,68	90	52
2020	2995,97	89	52
2021	2917,17	88	52
2022	2889,47	87	52
2023	2850,07	86	52

2. Prognozę oparto na następujących założeniach:

- 1) większość lokali mieszkaniowych została już zakupiona przez lokatorów i nie prognozuje się już większego ruchu w zakresie sprzedaży,
- 2) w kolejnych latach nie planuje się budowy nowych lokali socjalnych.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią będą przeglądy techniczne budynków. Dotyczy to budynków będących wyłączną własnością komunalną, jak również lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

2. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty konstrukcyjnych elementów budynków, tj. dachy, stropy, schody. Corocznie będzie ustalony szczegółowy plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe Gminy.

3. W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład małych i dużych wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od planów wspólnot, które ustalają je na bazie podjętych uchwał. W budynkach stanowiących w 100% własność Gminy wieloletnie potrzeby w tym zakresie są zdiagnozowane. Natomiast we wspólnotach znane są przeważnie plany remontowe na dany rok kalendarzowy.

4. Zasadą działania Gminy we wspólnotach będzie racjonalne wspomaganie właścicieli w ich planach remontowych, tj. dążenie do obniżenia bieżących kosztów utrzymania budynków, a zwiększenie środków na funduszu remontowym.

§ 5. Stan techniczny budynków (lokali mieszkalnych) w zasobie gminy przedstawia się następująco:

lp.	Adres	liczba lokali	Omówienie stanu technicznego
1	Brzeźce ul. Gliwicka 41	18	budynek mieszkalno-użytkowy wyłączony z eksploatacji po pożarze z czerwca 2010 r. Dach po remoncie. Wymieniono stropy nad częścią usługową parteru należącą do Gminy.
2	Brzeźce ul. Łąkowa 5	5	budynek mieszkalny. Stan techniczny dobry, budynek wymaga bieżących remontów w tym: konieczność wymiany drzwi w tylnym wyjściu oraz pomalowanie elewacji, klatki schodowej i korytarza. Konieczność wymiany drewnianej stolarki okiennej. Część okien z PCV. Zamontowano daszek nad drzwiami z tyłu budynku, wymieniono drzwi wejściowe od frontu budynku oraz do mieszkania. Wymieniono złącze napowietrzne zasilające budynek w energię elektryczną. Naprawiono dwa przewody kominowe oraz wymieniono piece węglowe do ogrzewania mieszkań. Pomieszczenia wyposażone w bieżącą wodę oraz podłączone do sieci kanalizacyjnej.
3	Stare Koźle ul. Wolności 30	2	budynek mieszkalno - użytkowy. Parter stanowi część użytkową, a piętro mieszkalną. Stan techniczny budynku – fundamenty i ściany nośne w stanie dobry. Pilna potrzeba wzmocnienia stropów nad piwnicą zgodnie z opracowaną ekspertyzą techniczną. Wymieniono pokrycie dachowe, wymieniono drewnianą stolarkę okienną na PCV, wykonano instalację piorunochronną. Budynek wyposażony w instalację wodociągową i kanalizacyjną. W 2018 r. doprowadzono gaz ziemny do budynku.

4	Bierawa ul. Dworcowa 39	3	budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym. Dobry stan techniczny za wyjątkiem dachu - niezbędna wymiana dachówki oraz przemurowanie kominów; ogrzewanie piece węglowe, wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną. W 2015 r. wykonano malowanie klatki schodowej oraz dokonano drobnych napraw pokrycia dachowego.
5	Bierawa ul. Powstańców 7	16	budynek mieszkalny przeznaczony na lokale komunalne, socjalne i zastępcze. Fundamenty, stropy, schody, konstrukcja dachu w stanie dobrym. Zużyta technicznie stolarka okienna wymagająca wymiany. Zniszczone i zabrudzone powłoki malarskie klatki schodowej korytarzy i piwnic wymagające malowania. W 2016 r. wykonano remont wraz z ankrowaniem przybudówki od strony podwórka. W 2017 r. remont pokrycia dachowego nad lokalem mieszkalnym. W 2018 r. remont wejścia do budynku od frontu z wykonaniem nowych obróbek blacharskich. Budynek wyposażony w sieć wodociągową i kanalizacyjną z sanitariatami na każdym piętrze. Budynek wyposażony w centralne ogrzewanie.
6	Dziergowice ul. Dworcowa 8	2	budynek mieszkalno – usługowy. Stan techniczny – fundamenty, ściany nośne, stropy oraz schody w stanie dobrym. Konstrukcja dachu oraz pokrycie dachu kwalifikuje się do wymiany. Wymieniono stolarkę okienną oraz drzwi zewnętrzne. Budynek wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną podłączony do sieci kanalizacyjnej.
7	Dziergowice ul. Nowa 2	4	budynek mieszkalno – usługowy. Parter przeznaczony na niepubliczny zespół opieki zdrowotnej, świadczenie usług dentystycznych i punkt poboru próbek do badań laboratoryjnych; na piętrze lokale mieszkalne. Stan techniczny budynku dobry, klatka schodowa korytarz oraz piwnice wymagają malowania. Wykonano termomodernizację budynku i naprawiono daszek nad wejściem głównym do budynku. Budynek wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną został podłączony do sieci kanalizacyjnej.
8	Solarnia ul. Raciborska 19	9	budynek mieszkalny wielorodzinny - dwie kondygnacje z podpiwniczeniem; instalacja sanitarna w części lokali odbierająca jedynie wodę z kuchni. Fundamenty, ściany nośne, stropy, schody oraz konstrukcja dachu w stanie dobrym. Konieczność wymiany pokrycia dachowego. W latach 2014 -2018 wymieniono stolarkę okienną w całym budynku, w trzech lokalach wymieniono instalację elektryczną, wymieniono deskowanie na spocznikach półpięter, położono nową wykładzinę oraz pomalowano klatkę schodową. Wykonano nowy pion kanalizacyjny, budynek podłączono do sieci kanalizacyjnej.

9	Bierawa ul. Dąbrowy 8	4	budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej składający się z dwóch klatek i 4 mieszkań. 2 mieszkania znajdują się na parterze, a dwa na poddaszu użytkowym. W bryle budynku znajdują się 4 niezależne pomieszczenia gospodarcze z wejściami z zewnątrz budynku. Wybrukowany teren przed pomieszczeniami gospodarczymi, parking oraz chodnik prowadzący do klatek schodowych. Mieszkania wyposażone w kuchnie oraz piece węglowe służące do ogrzewania pomieszczeń. Kuchnie wyposażone w zlewozmywaki umocowane na szafkach oraz w baterie zainstalowane w ścianie, podłogi wykafelkowane, a w pokojach położono panele podłogowe. Łazienki wykafelkowane po sufit z armaturą łazienkową, z bojlerem i grzejnikiem elektrycznym. Budynek wybudowany i oddany do użytku w 2013 roku podłączony do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. W 2018 roku pomalowano klatkę schodową.
10	Korzonek Osiedle ul. Nowa 1, 2, 4, 6, 7, 9, 10, 12 Udziały gminy w poszczególnych budynkach: - nr 1 - 18,20 % - nr 2 - 10,25 % - nr 4 - 8,65 % - nr 6 - 46,20 % - nr 7 - 20,46 % - nr 9 - 11,70 % - nr 10 - 19,80 % - nr 12 - 5,65 %	11	Ogólny stan obiektów średni - budynki mieszkalne zarządzane przez niezależnych zarządców wybranych przez wspólnoty mieszkaniowe. Większość budynków została poddana termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. W latach 2014-2018 dokonano wymiany okien w pięciu mieszkaniach stanowiących własność gminy z czego dwa zostały wyremontowane przed zmianą lokatora.
11	Kotłarnia ul. Gliwicka 15, 30, 32,36 Udziały gminy w poszczególnych budynkach: - nr 15 - 4,11 % - nr 30 - 17,86% - nr 32 - 24,63% - nr 36 - 8,01%	15	Stan obiektów średni – budynki poddano termomodernizacji. Budynek nr 15 wykonany z “wielkiej płyty”, a budynki nr 30, 32 i 36 z materiałów tradycyjnych. Kolejność prowadzonych remontów części wspólnej ustala większość właścicieli mieszkań. W latach 2014-2018 dokonano wymiany okien w pięciu mieszkaniach stanowiących własność gminy z czego jedno zostało wyremontowane przed zmianą lokatora.
12	Kotłarnia ul. Gliwicka 5	1	Budynek mieszkalno-usługowy – 2 mieszkania i 2 lokale usługowe /poczta i telekomunikacja/. Gmina posiada 76 % udziałów w nieruchomości. Obiekt stary w średnim stanie technicznym, ogrzewanie piece węglowe. Konstrukcja dachu oraz pokrycie wymagają generalnego remontu. W 2015 r. wykonano przemurowanie komina. W 2017 roku naprawiano instalację wodociągową oraz pomalowano elewację budynku.

§ 6. 1. Średni stan techniczny wielu budynków wskazuje na potrzebę przeprowadzenia wielu napraw. W szczególności remontu i naprawy wymagają pokrycia dachowe budynków, ze względu na znaczne zużycie techniczne. W latach 2019 – 2023 planuje się częściową lub całkowitą wymianę pokrycia dachowego w następujących budynkach: w Solarni przy ul. Raciborskiej 19, w Dziergowicach przy ul. Dworcowej 8, w Bierawie przy ul. Dworcowej 39, co wpłynie na poprawienie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy. W latach 2019 – 2023 nie przewiduje się remontów i modernizacji lokali socjalnych.

2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela:

Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
181.000	282.000	199.000	290.000	317.000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 7. 1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o własności lokali. Celem sprzedaży lokali jest wzrost dbałości o mieszkania, które w tym momencie stają się prywatną własnością, a dla gminy powoduje to znaczne zmniejszenie kosztów utrzymania zasobów. Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach - czyli do pełnej prywatyzacji. Lokale zwolnione sprzedawane będą w drodze przetargu. W okresie od 30 września 2005 r. do 31 grudnia 2018 r. Gmina sprzedała 16 lokali mieszkalnych.

2. Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości mieszkań, które by zabezpieczały co najmniej minimalne potrzeby lokali socjalnych.

3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

2019	0
2020	1
2021	1
2022	1
2023	1

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów za lokale mieszkalne:

1) czynsz za lokale komunalne,

2) czynsz za lokale socjalne i zamienne.

2. Stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Bierawa w drodze zarządzenia.

3. Przy ustalaniu stawki czynszu, o której mowa w ust.2, przyjmuje się następujące zasady:

1) zmiany czynszu ustalane będą nie częściej niż raz w roku;

2) polityka czynszowa Wójta będzie zmierzać do stopniowego podnoszenia czynszów do poziomu umożliwiającego pełne pokrycie kosztów zarządzania;

3) czynsz za lokale powyżej 80 m² winien zabezpieczać pełne pokrycie kosztów remontowych.

4. Ustala się czynniki obniżające o 5 % stawkę czynszu za lokale komunalne za każdy ze składników, lecz nie więcej niż za 3 składniki sumarycznie:

1) lokal bez WC lub WC używanego wspólnie, a zlokalizowanego w budynku;

2) lokal w suterenie lub na poddaszu;

3) lokal bez instalacji wodnej i kanalizacyjnej;

4) lokal ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki;

5) lokal bez kuchni, wnętrza kuchennej lub możliwości korzystania z kuchni wspólnej.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki bazowej.

6. Do lokali socjalnych nie stosuje się kryteriów zmniejszających stawkę.
7. Czynnosc za lokal zamienny nie może przekroczyć wysokości czynszu za lokal socjalny.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy Bierawa zarządza Wójt Gminy za pośrednictwem Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bierawie.

2. Zarządzanie budynkami w których wielkość sprzedanych lokali przekracza 50 % należy zlecać zarządcom posiadającym wymagane licencje.

3. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu gminy może się odbywać przez podmiot posiadający odpowiednią licencję lub zatrudniający pracowników posiadających taką licencję, a powinno zapewniać:

- 1) efektywne i sprawne administrowanie majątkiem;
- 2) utrzymanie mieszkań w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz poprawę standardu zasobu mieszkaniowego;
- 3) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i budynków;
- 4) właściwą windykację zobowiązań lokatorów i najemców stanowiących dochód gminy.

4. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowią:

- 1) wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych;
- 2) czynsze za lokale użytkowe;
- 3) dotacje z budżetu gminy Bierawa.

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

§ 11. 1. Na koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji, w tym :
 - a) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych, koszty napraw przyłączy sieciowych,
 - b) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - c) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, instalacji i lokali,
 - d) koszt utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym ich otoczenia,
 - e) koszt utrzymania terenów zielonych,
 - f) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
 - g) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych.
- 2) koszty wynagrodzenia zarządcy;
- 3) zaliczki na fundusz remontowy;
- 4) koszty remontów kapitalnych i modernizacji.

2. W latach 2019 – 2024 nie przewiduje się zmian w sposobie finansowania gminnych lokali komunalnych i socjalnych.

§ 12. Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	koszty bieżącej eksploatacji	koszty remontów	koszty modernizacji	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	koszty remontów części wspólnej	Wydatki inwestycyjne
2019	45.000	50.000		36.000	50.000	0
2020	46.000	45.000		36.000	55.000	100.000
2021	47.000	60.000		37.000	55.000	0
2022	48.000	55.000		37.000	60.000	90.000
2023	49.000	50.000		38.000	60.000	120.000

Rozdział 9.

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

§ 13. 1. Jako priorytetowe określa się następujące działania Gminy związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem:

- 1) stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych;
- 4) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 5) dążenie do sprzedaży wszystkich lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

2. W latach 2019 – 2023 planuje się sprzedaż 4 lokali mieszkalnych, przy czym liczba ta może ulec zwiększeniu w zależności od ilości wniosków o sprzedaż, składanych przez dotychczasowych najemców lokali, co przyczyni się do zwiększenia środków na remonty budynków pozostających w zarządzie Gminy.

3. Nie przewiduje się zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali.