

**Uchwała Nr 57/19**  
**Rady Miejskiej Gminy Opatówek**  
**z dnia 28 marca 2019 roku**

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Opatówek na lata 2019-2023”**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019r. poz. 506) oraz art. 21 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r. poz.1234) Rada Miejska Gminy Opatówek uchwala, co następuje:

**§1.**

Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatówek na lata 2019-2023, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

**§2.**

Traci moc Uchwała Nr 156/09 Rady Gminy Opatówek z dnia 25 marca 2009 roku, w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatówek na lata 2009-2013".

**§3.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Opatówek.

**§4.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Opatówek na lata 2019-2023

### Rozdział I Postanowienia Ogólne

#### §1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatówek na lata 2019-2023, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

#### §2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r. poz.1234),
2. Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Opatówek,
3. Burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy Opatówek,
4. Modernizacji – należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane,
5. Powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnie określone w art.2 ust.1 pkt 7 ustawy.

#### §3.

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

### Rozdział II

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

#### §4.

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali na rzecz osób trzecich jak i budynki będące w całości własnością gminy.
2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. obejmuje 116 lokali o łącznej powierzchni 4 627,02m<sup>2</sup>, w tym:
  - 103 mieszkania komunalne,
  - 6 mieszkań socjalnych,
  - 7 mieszkań komunalnych w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.
3. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 1:

Prognoza wielkości zasobów w poszczególnych latach:

Tabela nr 1

Rok	Ilość mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań socjalnych	Ilość mieszkań ogółem
2019	102	6	108
2020	92	6	98
2021	72	6	78
2022	52	6	58
2023	52	6	58

4. Prognozę oparto na następujących założeniach:
  - w roku 2019 Gmina sprzeda 8 lokali
  - w roku 2020 Gmina sprzeda 10 lokali
  - w roku 2021 Gmina sprzeda 20 lokali

- w roku 2022 Gmina sprzeda 20 lokali
- w roku 2023 Gmina sprzeda 0 lokali.

### §5.

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu ich utrzymania.
2. Ogólny stan techniczny budynków, z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzonych niezbędnych remontów, jest dostateczny. Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2

Wiek budynków	Liczba budynków
Do 50 lat	2
Od 50 do 100	5
Powyżej 100 lat	7
Razem	14

3. Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji elektrycznych i odgromowych.
4. Stan wyposażenia lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 3:

Tabela nr 3

Wyposażenie techniczne	Liczba lokali mieszkalnych	Procentowy udział w zasobie mieszkaniowym
Instalacja wodociągowa	116	100%
Instalacja kanalizacyjna	116	100%
Instalacja c.o.	4	3,4%
Inne urządzenia grzewcze	112	96,6%

### Rozdział III

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

### §6.

W większości budynków wymagana jest modernizacja, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

### §7.

1. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych, remonty dachów, naprawa i konserwacja elewacji oraz inne działania mające na celu utrzymanie zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności polityka remontowa powinna gwarantować uzyskanie efektów, które zahamują pogorszenie stanu zasobu mieszkaniowego.
2. Plan remontów i modernizacji wraz z planowym podziałem środków finansowych na zadania remontowe wynikające z analiz potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4:

Tabela nr 4

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków w tys. złotych				
	2019	2020	2021	2022	2023
Roboty remontowo-murarskie (naprawa i konserwacja elewacji, kominów)	45	25	30	20	20
Roboty remontowe dekarские	140	270	100	100	100

## **Rozdział IV**

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

#### **§8.**

Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

#### **§9.**

1. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione przez Radę Miejską Gminy Opatówek odrębną uchwałą.
2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.
3. Przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2023 w budynkach będących w zasobie gminy:
  - Budynek mieszkalny w Opatówku ul. Poniatowskiego 2A- 6 lokali mieszkalnych
  - Budynek mieszkalny w Opatówku ul. Poniatowskiego 2- 24 lokale mieszkalne
  - Budynek mieszkalny w Opatówku ul. Łódzka 21- 3 lokale mieszkalne
  - Budynek mieszkalny w Opatówku ul. Św. Jana 4 B- 4 lokale mieszkalne
  - Budynek mieszkalny w Opatówku ul. Kościelna 1 B- 22 lokale mieszkalne
  - Budynek mieszkalny w Opatówku ul. 3-go Maja 8- 4 lokale mieszkalne
4. Zbyciu nie podlegają budynki:
  - Budynek mieszkalny w Opatówku ul. Łódzka 4B - 1 lokal mieszkalny
  - Budynek mieszkalny w Opatówku ul. Łódzka 27 - 5 lokali mieszkalnych
  - Budynek mieszkalny w Opatówku Pl. Wolności 9- 3 lokale mieszkalne
  - Budynek mieszkalny w Opatówku ul. Kościelna 2- 10 lokali mieszkalnych
  - Budynek mieszkalny w Opatówku ul. Kościelna 17- 7 lokali mieszkalnych
  - Budynek mieszkalny w Opatówku ul. Szkolna 2 - 8 lokali mieszkalnych
  - Budynek mieszkalny w Opatówku ul. Szkolna 2A- 7 lokali mieszkalnych
  - Budynek mieszkalny w Opatówku ul. Szkolna 4 - 12 lokali mieszkalnych
5. Zbyciu nie podlegają lokale użytkowe.

Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych obrazuje tabela nr 5:

Tabela nr 5

Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Lokale mieszkalne	8	10	20	20	0

## **Rozdział V**

### **Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

#### **§10.**

1. Zarządzaniem zasobem Gminy Opatówek zajmuje się Burmistrz.
2. Współwłaściciele wykupionych lokali podejmują uchwały o sposobie zarządzania i administrowania nieruchomościami wspólnymi.

3. W razie braku zainteresowania wykupem mieszkań przez ich najemców, zakłada się sprzedaż lokali innym nabywcom – stosownie do obowiązujących przepisów prawa oraz przekazywanie lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uprawnionym podmiotom do administrowania.

## **Rozdział VI**

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

#### **§11.**

W latach obowiązywania programu finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

1. Wpływy z czynszu za lokale mieszkalne.
2. Wpływy z czynszu za lokale użytkowe.
3. Innych środków budżetowych gminy w szczególności, gdy zachodzi konieczność wykonania natychmiastowego nieplanowanego remontu.

## **Rozdział VII**

### **Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania zasobem gminy**

#### **§12.**

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 6:

Tabela nr 6

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków w tys. złotych				
	2019	2020	2021	2022	2023
Remonty, eksploatacja, częściowe remonty lokali i budynków	185	295	130	120	120
Koszty zarządzania i fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej	19	19	19	19	19

## **Rozdział VIII**

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

#### **§13.**

Gmina podejmuje działania w celu poprawy, wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem gminy poprzez:

1. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.
2. Poprawę warunków i standardów lokali mieszkalnych.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Opatówek w budynkach wspólnot mieszkaniowych, aż do całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.
4. Sukcesywną sprzedaż lokali najemcom, gdyż jako właściciele będą zainteresowani utrzymaniem budynku i lokalu we właściwym stanie technicznym.
5. Zwiększona sprzedaż lokali zmniejszy udział Gminy Opatówek w kosztach utrzymania budynków.

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr 57 /19**  
**Rady Miejskiej Gminy Opatówek**  
**z dnia 28 marca 2019r.**

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatówek na lata 2019-2023”**

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Gmina realizuje ten obowiązek wykorzystując do tego posiadany zasób mieszkaniowy. W oparciu o zapisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018r. poz. 1234 ) Gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe mieszkańców oraz zarządza lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu. Ustawa, o której wyżej mowa (art. 21 ust. 1 pkt. 1), nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowywany, na co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmować następujące zagadnienia:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

Z uwagi na fakt, iż upłynął okres obowiązywania Uchwały nr 156/09 Rady Gminy Opatówek z dnia 25 marca 2009 roku w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatówek na lata 2009-2013", wystąpiła konieczność opracowania nowego programu. Zatem podjęcie uchwały uznaje się za zasadne.