

**UCHWAŁA NR XXXIV/285/2021  
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 14 kwietnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce  
Opolskie na lata 2021 - 2025**

Na podstawie 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 2020 r. poz. 611 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Opolskie na lata 2021 – 2025 stanowiący załącznik do Uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelce Opolskich.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich, a także podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Gabriela Puzik**

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STRZELCE OPOLSKIE NA LATA 2021 - 2025

### Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Opolskie opracowany jest z uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym oraz możliwości realizacji zadania własnego Gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Program stanowi opis sposobów i zasad utrzymania mieszkaniowego zasobu, jako procesu tworzenia odpowiednich warunków mieszkaniowych w Gminie. Pokazuje jakie nakłady finansowe należy ponieść w kolejnych latach, aby utrzymać ten zasób na zadawalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym.

### Rozdział 1.

#### Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Opolskie opracowany jest na lata 2021 - 2025 i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne oraz najem socjalny lokali;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających 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 gminy 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 9) zwiększenie tego zasobu poprzez realizację inwestycji w ramach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w Programie 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;
- 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Strzelce Opolskie;
- 3) **GZMK** – należy przez to rozumieć Gminny Zarząd Mienia Komunalnego w Strzelcach Opolskich jako jednostkę budżetową statutowo odpowiedzialną za gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 4) **budynku gminnym** – należy przez to rozumieć stanowiący własność Gminy budynek z lokalami mieszkalnymi;
- 5) **budynku wspólnoty mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć budynek z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi, w którym Gmina posiada swoje udziały;

- 6) **budynku w posiadaniu Gminy** – należy przez to rozumieć budynek nie stanowiący własności Gminy a znajdujący się w jej posiadaniu , do którego stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego;
- 7) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas nieoznaczony, znajdujący się w budynku gminnym, wspólnot mieszkaniowych albo w posiadaniu gminy;
- 8) **najmie socjalnym lokalu** – należy przez to rozumieć najem lokalu o obniżonym standardzie, bez centralnego ogrzewania wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas oznaczony, położony w budynku gminnym, wspólnoty mieszkaniowej albo będącym w posiadaniu gminy.

## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień 31.12.2020 r. obejmował **738** lokali mieszkalnych z czego **688** lokali będących w trwałym zarządzie GZMK, (w tym **31** lokali objętych jest najmem socjalnym), **3** lokale mieszkalne będące w gospodarowaniu GZMK, **4** lokale mieszkalne w posiadaniu Gminy zarządzane przez GZMK, **7** lokali mieszkalnych będących w trwałym zarządzie jednostek oświatowych oraz **36** mieszkań chronionych w trwałym zarządzie Ośrodka Pomocy Społecznej.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy określony w ust. 1 będzie w kolejnych latach ulegał zmianie poprzez:

- 1) zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych wskutek ich systematycznej sprzedaży na rzecz najemców, zgodnie z obowiązującymi w Gminie zasadami określonymi w odrębnej uchwale;
- 2) zwiększenie liczby lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji i przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;
- 3) zwiększenie liczby najmów socjalnych lokali wskutek przekwalifikowania lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie bez centralnego ogrzewania na najem socjalny lokali;
- 4) przeznaczanie lokali o najniższym standardzie technicznym, bez łazienki i w.c. na pomieszczenia tymczasowe.

3. Na podstawie zmian w mieszkaniowym zasobie Gminy, o których mowa w ust. 2, przyjmuje się prognozę jego wielkości w poszczególnych latach przedstawioną w tabeli nr 1.

**Tabela nr 1**

**Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy**

Stan na 31.12	Ilość lokali w budynkach Gminnych	Ilość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Ilość lokali w budynkach w posiadaniu Gminy	Inne lokale		Ilość lokali ogółem
				Własność lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	
<b>2021</b>	283	448	4	1	2	<b>738</b>
<b>w tym objętych najmem socjalnym</b>	26	5	0	0	0	
<b>2022</b>	287	438	0	1	2	<b>728</b>
<b>w tym objętych najmem socjalnym</b>	26	5	0	0	0	
<b>2023</b>	287	428	0	1	2	<b>718</b>
<b>w tym objętych najmem socjalnym</b>	26	5	0	0	0	
<b>2024</b>	347*	418	0	1	2	<b>768</b>

<b>w tym objętych najmem socjalnym</b>	26	5	0	0	0	
<b>2025</b>	347	408	0	1	2	<b>758</b>
<b>w tym objętych najmem socjalnym</b>	26	5	0	0	0	

\*60 mieszkań ma powstać w ramach inwestycji planowanej w oparciu o ustawę o Ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz. U. 2020 poz. 508 ze zmianami).

§ 4. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniony jest od wieku budynku, wyposażenia mieszkań w instalację elektryczną, gazową, wodno – kanalizacyjną, centralnego ogrzewania oraz zakres wykonywanych remontów w lokalach oraz na budynkach.

2. Zakres remontów budynków gminnych wykonywany jest zgodnie z przyjętym planem, na realizację którego zabezpiecza się środki finansowe w wysokości ustalonej przez Radę Miejską w uchwale budżetowej.

3. Zakres planowanych remontów w pierwszej kolejności uwzględnia wydatki niezbędne do utrzymania budynków gminnych w niepogorszonym stanie technicznym oraz mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi.

4. Opis wyposażenia technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy według stanu na dzień 31.12.2020 r. przedstawia tabela nr 2.

5. Zmiana stanu technicznego gminnych budynków z lokalami mieszkalnymi i najmem socjalnym lokali uzależniona jest od zakresu wykonywanych inwestycji budynków, a prognozę poprawy w tym zakresie w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

**Tabela nr 2**

**Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego Gminy**

Wyposażenie techniczne lokalu	Ilość lokali w budynkach Gminnych		Ilość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych		Ilość lokali w posiadaniu Gminy Inne lokale		Inne lokale	Razem
	lokale mieszk.	lokale objęte najmem socjalnym	lokale mieszk.	lokale objęte najmem socjalnym	lokale mieszk.	lokale objęte najmem socjalnym		
centralne ogrzewanie	137	0	263	0	0	0	1	<b>401</b>
ogrzewanie etażowe gazowe	20	1	40	0	1	0	1	<b>63</b>
ogrzewanie etażowe węglowe	65	10	23	0	0	0	0	<b>98</b>
ogrzewanie węglowe	83	15	61	5	3	0	0	<b>167</b>
ogrzewanie elektryczne	4	0	4	0	0	0	1	<b>9</b>
instalacja elektryczna	257	26	443	5	4	0	3	<b>738</b>
instalacja gazowa	103	1	413	3	4	0	2	<b>526</b>
instalacja wod. – kan.	257	26	443	5	4	0	3	<b>738</b>
zbiornik - szambo	22	4	0	0	0	0	0	<b>26</b>

łazienka, wc	257	26	443	5	4	0	3	<b>738</b>
-----------------	-----	----	-----	---	---	---	---	------------

6. Zmniejszenie liczby budynków przedstawionych w tabeli nr 3 spowodowane jest planowaną sprzedażą budynku położonego w Strzelcach Opolskich przy ul. Krakowskiej 32a oraz wycofaniem budynku położonego w Kadłubie przy ul. Kolejowej 2 z gminnego zasobu mieszkaniowego ze względu na jego zły stan techniczny.

**Tabela nr 3**

### Prognoza poprawy stanu technicznego gminnych budynków

Rok	Liczba budynków ogółem	Stan techniczny budynków		
		Dobry	Dostateczny	Zły
2021	49	18	30	1
2022	48	18	29	1
2023	47	19	28	0
2024	50*	23	27	0
2025	50	24	26	0

\*3 budynki mają powstać w ramach inwestycji planowanej w oparciu o Ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz. U. 2020 poz. 508 ze zmianami)

### Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy na poziomie gwarantującym prawidłowo i sprawnie działającą instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową oraz grzewczą, usuwanie przyczyn zawilgocenia i zagrzybienia ścian i sufitów, usuwanie ubytków tynku oraz sprawną stolarkę drzwiową i okienną.

2. Zakres remontów i modernizacji budynków gminnych ustala się w oparciu o protokoły z dokonanych okresowych przeglądów budowlanych oraz opinie rzeczoznawców z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy.

3. Założenia przyjęte w ust. 1 i 2 uwzględnia się w planie wydatków na inwestycje i remonty budynków oraz lokali mieszkalnych przedstawionych w tabeli nr 4.

**Tabela nr 4**

#### Plan wydatków na inwestycje i remonty budynków oraz lokali mieszkalnych

Zakres remontów	Plan wydatków 2021 r. w zł	Prognoza w zł			
		2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
Zadania inwestycyjne na budynkach	660.000	665.000	670.000	675.000	680.000
Remonty bieżące budynków	230.000	232.000	234.000	236.000	238.000
Remonty lokali mieszkalnych	150.000	160.000	170.000	180.000	190.000
<b>Ogółem</b>	<b>1.040.000</b>	<b>1.057.000</b>	<b>1.074.000</b>	<b>1.091.000</b>	<b>1.108.000</b>

4. Plan wydatków na inwestycje i remonty budynków oraz lokali mieszkalnych obejmuje w zakresie:

- 1) zadań inwestycyjnych - prace adaptacyjne pomieszczeń wspólnego użytku na lokale mieszkalne, wymianę pokrycia dachowego, całkowitą wymianę pionów instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, grzewczej oraz ocieplanie elewacji;

- 2) remontów bieżących budynku – prace instalatorskie, kominiarskie, blacharsko-dekarskie, ślusarskie, ogólnobudowlane, osuszanie budynków, wymianę stolarki budowlanej, usuwanie awarii na nieruchomości wspólnej oraz utrzymanie infrastruktury;
- 3) remontów lokali mieszkalnych – prace instalatorskie i zduńskie, wymianę podłóg, posadzek, tynków, stolarki okiennej i drzwiowej, usuwanie awarii oraz wyposażanie wolnych lokali w niezbędne urządzenia.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Opolskie następuje zgodnie z Uchwałą nr XXXIX/257/01 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 4.04.2001 r. w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy oraz sprzedaży budynków wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Miejskiej nr XLIV/308/01 z dnia 19.09.2001 r., nr X/80/07 z dnia 25.07.2007 r., nr XXI/173/08 z dnia 28.05.2008 r., nr XLII/367/09 z dnia 30.12.2009 r., nr XXXVII/300/2017 z dnia 31.08.2017 r. oraz Nr XLIV/364/2018 z dnia 28.02.2018 r.

2. Sprzedaży podlegają lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z wyłączeniem budynków stanowiących własność Gminy.

3. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 5, sporządzona z uwzględnieniem wielkości sprzedaży w poprzednich latach.

**Tabela nr 5**

##### **Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych**

L.p.	Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	Przewidywany dochód ze sprzedaży lokali w zł
1.	2021*	10	300.000
2.	2022	10	250.000
3.	2023	10	260.000
4.	2024	10	270.000
5.	2025	10	280.000

\*Przewidywany dochód obejmuje kwotę uzyskaną ze sprzedaży budynku wymienionego w § 4 ust. 6

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 7. 1. Polityka czynszowa mieszkaniowego zasobu gminy opiera się na założeniu zmierzającym do stopniowego podwyższania wysokości stawek czynszów do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania lokali z uwzględnieniem nakładów na remonty lokali mieszkalnych i budynków.

2. Stawkę za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wprowadza Burmistrz Strzelec Opolskich, raz na dwa lata z uwzględnieniem jej wzrostu o 0,20 zł w stosunku do stawki obowiązującej.

3. Na podstawie założenia przyjętego w ust. 2, prognozę stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego zawiera tabela nr 6.

**Tabela nr 6**

##### **Prognoza stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego**

Rok	Stawka czynszu w zł/m <sup>2</sup>	Przewidywany wzrost stawki	Średnia stawka z zastosowaniem zniżek w zł/m <sup>2</sup>	Przewidywana stawka za najem socjalny lokalu w zł/m <sup>2</sup>
2021	5,70	3,64%	4,62	1,77
2022	5,70	0,0%	4,62	1,77
2023	5,90	3,51%	4,78	1,83
2024	5,90	0,0 %	4,78	1,83
2025	6,10	3,39%	4,94	1,89

4. Stawka czynszu, o której mowa w ust.3 podlega obniżeniu lub podwyższeniu w zależności od:

- 1) położenia budynku;
- 2) rodzaju zabudowy budynku i jego wielkości;
- 3) położenia lokalu mieszkalnego w budynku – kondygnacja oraz brak nasłonecznienia;
- 4) wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalacje i urządzenia techniczne.

5. Czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu zawiera tabela nr 7.

6. Zasady odpłatności za pobyt w mieszkaniach chronionych reguluje Uchwała nr XIII/110/2011 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 21 grudnia 2011 r. w sprawie ustalenia zasad ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniu chronionym.

**Tabela nr 7**

**Czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu**

<b>L.p.</b>	<b>Czynniki obniżające stawkę czynszu</b>	<b>Obniżka</b>
1.	brak centralnego ogrzewania	10 %
2.	brak instalacji gazowej w budynku	5%
3.	brak instalacji kanalizacyjnej w budynku	10%
4.	brak łazienki lub wc w lokalu	8%
5.	usytuowanie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji pod stropodachem,	5%
6.	wszystkie pokoje od strony północnej,	8%
7.	położenie lokalu na terenie zakładu pracy, w którym zastosowanie ma system pracy w ruchu ciągłym	15%
<b>L.p.</b>	<b>Czynniki podwyższające stawkę czynszu</b>	<b>Zwyżka</b>
1.	budynki zawierające nie więcej niż 4 lokale	5%
2.	jedyny lokal mieszkalny w budynku	10%

**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**

§ 8. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy gospodaruje GZMK, zgodnie ze statutem wprowadzonym Uchwałą nr XXVIII/240/08 z dnia 26 listopada 2008 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XII/81/99 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 czerwca 1999 r.

2. W ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, GZMK może wykonywać czynności zarządzania bezpośrednio poprzez swoje komórki organizacyjne lub przez zarządców oraz przedsiębiorców zatrudniających takich zarządców.

3. Według stanu na 31.12.2020 r. gminnym zasobem mieszkaniowym zarządzają:

- 1) Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych i Mieszkaniowych Spółka z o.o. na podstawie zawartych umów z Gminą oraz GZMK w odniesieniu do lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością i w posiadaniu Gminy;
- 2) GZMK poprzez swoje komórki organizacyjne w odniesieniu do lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej;
- 3) dyrektorzy jednostek oświatowych w odniesieniu do lokali mieszkalnych zlokalizowanych w obiektach przez nich zarządzanych;
- 4) Ośrodek Pomocy Społecznej w Strzelcach Opolskich w odniesieniu do mieszkań chronionych;

4. Do lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, położonych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Strzelcach Opolskich stosuje się zasady wynikające z Programu.

§ 9. 1. GZMK realizuje obowiązki właściciela lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, określone w obowiązujących przepisach prawa, obejmujące w szczególności:

- 1) planowanie inwestycji i remontów lokali mieszkalnych oraz budynków;
- 2) realizowanie obowiązków wynajmującego;
- 3) zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne z osobami wskazanymi przez Burmistrza Strzelec Opolskich;
- 4) ustalanie wysokości należnego czynszu za najem lokali mieszkalnych wraz z opłatami za media;
- 5) prowadzenie windykacji należności czynszowych, w tym zawieranie porozumień z dłużnikami w zakresie spłaty zadłużenia;
- 6) rozwiązywanie umów najmu lokali mieszkalnych;
- 7) podejmowanie działań zmierzających do uwolnienia lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego;
- 8) prowadzenie działań zmierzających do zamiany mieszkań;
- 9) udział w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada swój udział.

2. Obowiązki właściciela lokali odpowiednio realizują dyrektorzy jednostek oświatowych w odniesieniu do lokali mieszkalnych zlokalizowanych w szkołach i przedszkolach oraz Ośrodek Pomocy Społecznej w odniesieniu do mieszkań chronionych.

### **Rozdział 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 9. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowią środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowe źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą stanowić:

- 1) dotacje z budżetu Państwa w ramach realizacji programów celowych;
- 2) własne środki najemców wydatkowane zgodnie z umowami zawieranyymi na remont lokali mieszkalnych;
- 3) inne środki zewnętrzne.

### **Rozdział 8. Wysokość wydatków w latach 2021 -2025 na gminny zasób mieszkaniowy**

§ 10. Wysokość wydatków na gminny zasób mieszkaniowy w latach 2021 – 2025, 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 przedstawia tabela nr 8.

**Tabela nr 8**

**Wysokość wydatków na gminny zasób mieszkaniowy**

Rodzaj wydatków	Plan wydatków w zł	Prognoza w zł			
	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
Bieżąca eksploatacja zasobu mieszkaniowego	565.000	593.000	623.000	654.000	686.000
Remonty lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy	480.000	492.000	504.000	516.000	528.000
Modernizacja lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	660.000	665.000	670.000	675.000	680.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy	689.000	723.000	759.000	797.000	837.000



Wydatki inwestycyjne - fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	670.000	703.000	738.000	775.000	814.000
<b>Ogółem</b>	<b>3.064.000</b>	<b>3.176.000</b>	<b>3.294.000</b>	<b>3.417.000</b>	<b>3.545.000</b>

§ 11. W ramach realizacji planu wydatków inwestycyjnych na lata 2021 - 2025 przewiduje się wykonanie:

- 1) przebudowy dachów na budynkach mieszkalnych;
- 2) przebudowy lokali mieszkalnych;
- 3) zmiana sposobu ogrzewania lokali mieszkalnych celem zmniejszenia emisji szkodliwych pyłów;
- 4) adaptacji niewykorzystanych lokali użytkowych na mieszkalne;
- 5) przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych do budynków;
- 6) remont elewacji wraz z termomodernizacją;
- 7) zagospodarowanie podwórek.

§ 12. Remonty budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonuje się w oparciu o przeglądy kominiarskie i budowlane, obejmujące w szczególności instalacje gazowe, elektryczne i wodno-kanalizacyjne, a ich zakres ustala się w rocznych planach realizowanych do wysokości przyznanego środków finansowych.

## **Rozdział 9.**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 13. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy przewiduje się prowadzenie następujących działań:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców na podstawie obowiązujących w Gminie zasad;
- 2) sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w trybie przetargu nieograniczonego w celu zbycia ostatnich udziałów w nieruchomości wspólnej;
- 3) zbywanie na rzecz wspólnot mieszkaniowych nieruchomości niezabudowanych budynkami stanowiących własność Gminy, a służących wyłącznie zaspakajaniu potrzeb członków wspólnot z nią sąsiadujących;
- 4) ogłaszanie konkursów na remont lokali mieszkalnych wymagających dużych nakładów finansowych w zamian za umowę najmu, skierowanych do osób ubiegających się o mieszkania z gminnego zasobu na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej;
- 5) umożliwianie realizacji zamiany mieszkań w celu racjonalnego wykorzystania zasobu gminnego w stosunku do ilości członków gospodarstwa domowego oraz osiąganego przez nich dochodu;
- 6) umożliwianie dłużnikom, nie posiadającym stałych dochodów, podejmowanie prac porządkowych na rzecz Gminy w celu uregulowania zadłużenia;
- 7) pozyskiwanie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, poprzez ich najem od innych właścicieli, w tym Spółdzielni Mieszkaniowej;
- 8) prowadzenie postępowań administracyjnych i sądowych mających na celu uzyskanie przez Gminę tytułu własności do budynków zarządzanych w trybie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia na podstawie odpowiednich przepisów Kodeksu cywilnego;
- 9) zwiększanie gminnego zasobu mieszkaniowego poprzez adaptację i przebudowę powierzchni niemieszkalnych;
- 10) pozyskiwanie lokali mieszkalnych od osób uprawnionych do otrzymania mieszkań chronionych;
- 11) poszukiwanie inwestorów zainteresowanych zagospodarowaniem gruntów gminnych pod zabudowę mieszkaniową;
- 12) sprzedaż budynku mieszkalnego w przypadku kosztu jego remontu niewspółmiernego do możliwych efektów;

13) realizacja budownictwa mieszkaniowego „Twoje M” ze środków budżetu Gminy i przyszłych właścicieli mieszkań.

## **Rozdział 10. Gminny program „Twoje M”**

Realizując zadania własne związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gmina realizuje program „Twoje M”, w ramach którego została zrealizowana budowa budynku mieszkalnego z udziałem środków gminnych oraz przyszłych właścicieli. Sposób realizacji programu określa odrębna uchwała Rady Miejskiej. Na potrzeby tej inwestycji przeprowadzono na terenie Gminy ankietę, która pokazała spore zainteresowanie taką formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a jej wyniki wskazały preferencje mieszkaniowe. Ankietowani (ponad 100 rodzin) są to w większości młode małżeństwa z dziećmi, stale zamieszkujący lub zatrudnieni na terenie gminy.

W ramach programu w latach 2018 – 2019 zrealizowano budowę budynku wielorodzinnego o powierzchni użytkowej 2 458,75 m<sup>2</sup> na działce gminnej o powierzchni 2,0993 ha. W budynku znajduje się 27 mieszkań, w tym:

- 6 lokali czteropokojowych z aneksem kuchennym,
- 12 lokali trzypokojowych z aneksem kuchennym,
- 6 lokali trzypokojowych z kuchnią,
- 3 lokale dwupokojowe z aneksem kuchennym.

W związku z zainteresowaniem mieszkańców taką formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, Gmina planuje realizację budowy na gruncie gminnym kolejnych dwóch budynków mieszkalnych, w każdym budynku 32 mieszkań. Planowana jest inwestycja dwuetapowa, budowa drugiego budynku zostanie zrealizowana w przypadku dostatecznej liczby chętnych do udziału w programie.

Projekt budynku zakłada budowę 32 mieszkań następującej wielkości:

- lokal trzypokojowy A (ok. 57 m<sup>2</sup>),
- lokal trzypokojowy B (ok. 63 m<sup>2</sup>),
- lokal trzypokojowy C (ok. 75 m<sup>2</sup>),
- lokal czteropokojowy (ok. 85 m<sup>2</sup>).

Łączna powierzchnia mieszkań w jednym budynku to 2133 m<sup>2</sup>, koszt jednego metra kwadratowego szacowany jest na poziomie około 3900,00 zł.

Realizacja programu pozwoli na wyprowadzenie z lokali komunalnych najemców, którym zwiększyły się dochody lub tych, którzy chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe. Program jest również szansą rozwojową dla młodych mieszkańców Gminy i szansą na poprawę demografii.