

**UCHWAŁA NR 395/LVI/2023
RADY MIEJSKIEJ W PRASZCE**

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Praszka na lata
2023 – 2027**

Na podstawie art.18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), 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 (tj. Dz.U. 2023r. poz. 725) Rada Miejska, uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Praszka na lata 2023 - 2027.

§ 2.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała Rady Miejskiej.

Rozdział 2.

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

§ 3.

Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy na dzień 31 grudnia 2022 r. będących w zarządzaniu PP-U „GOSKOM” Spółka z o.o. w Praszce ul. Powstańców Śląskich 23 – wynosi 78 mieszkań w tym 31 lokali na najem socjalny. W szkołach na terenie Gminy znajduje się 7 mieszkań. Średnia powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego waha się w granicach 37 m². Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla gminy Praszka przedstawia się następująco:

Rok	Lokale na najem socjalny	Lokale mieszkalne łącznie
2023	31	78
2024	31	78
2025	31	78
2026	31	78
2027	31	78

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego dla Gminy Praszka przedstawia się następująco:

Rok	Stan techniczny budynku		
	dobry	dostateczny	zły
2023	12	5	0
2024	12	5	0
2025	13	4	0
2026	14	3	0
2027	14	3	0

1. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:
- Instalacja wodociągowa – 96,1 %

- W.C – 93,6 %

- Łazienki – 93,6 %

- Centralne ogrzewanie – 21,8 %

2. Struktura wiekowa budynków:

- wybudowane do 1940 r - 71%

- wybudowane w latach 1941 – 1960 - 21,7 %

- wybudowane po 1960 r.- 7,2 % Zasoby mieszkaniowe gminy nie są wystarczające, szczególnie dotyczy to lokali na najem socjalny dla osób z zasadzoną eksmisją. W gminie w ostatnich latach zanikło budownictwo zakładowe i spółdzielcze. Jedynie inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne na własne potrzeby.

Rozdział 3.

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

§ 4.

PP-U GOSKOM spółka z o.o. w Praszce zarządzający nieruchomościami komunalnymi przedłożyła protokoły z okresowej kontroli stanu technicznej sprawności obiektów budowlanych tj. budynków komunalnych przeprowadzonych w lipcu 2022r, na podstawie których sporządzono plan remontów i modernizacji na lata 2023 – 2027.

Lata	Budynek	Zakres remontu
2023	Plac Grunwaldzki 25	Remont pokrycia dachowego nad wejściem do piwnicy, nowe rynny dachowe, wymiana drzwi od podwórza
2024	Plac Grunwaldzki 24	Remont elewacji z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej
2025	Plac Grunwaldzki 25	Remont ścian zewnętrznych oraz budynku oficyny wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej
2026	Plac Grunwaldzki 2 Plac Grunwaldzki 3	Remont pomieszczeń gospodarczych
2027	Ul. Sportowa 1	Remont elewacji i pomieszczeń gospodarczych

W budynkach wspólnotowych udział gminy w kosztach prac remontowych wynosi proporcjonalnie do ilości mieszkań komunalnych. Z uwagi na stan techniczny budynków komunalnych konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w takim zakresie, aby można było zapewnić bezpieczne oraz dogodne warunki lokalowe ich mieszkańcom. Proponuje się zakres oraz kolejność przedsięwzięć zgodnie z możliwościami finansowymi gminy, administratora i wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023 – 2027

§ 5.

Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej w Praszce nr 186/XXIV/2004 z dnia 28 grudnia 2004r (Dz. Urz. woj. Opolskiego Nr 27, poz.729 z dnia 22.04.2005r.). Przewiduje się sprzedaż lokali :

Rok	Adres nieruchomości
2023	ul. Sienkiewicza 5
2024	ul. Senatorska 54a
2025	ul. Senatorska 54a
2026	ul. Senatorska 54a
2027	ul. Senatorska 54a

Zgodnie z przepisami wyżej cytowanej ustawy właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości proporcjonalnie do posiadanego udziału w części wspólnej własności. Gmina partycypuje w kosztach remontów również wg udziału we własności wspólnej nieruchomości po poinformowaniu Gminy o planowanych pracach remontowych i podpisaniu stosownej umowy przed zleceniem prac remontowych.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.

1. Zasady polityki czynszowej stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala się z uwzględnieniem wszystkich czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu w oparciu o stawkę bazową.

3. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Praszki

4. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.

5. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

6. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym czynsz będzie ustalany następująco:

Czynniki wpływające na wysokość stawki		Podwyższające	Obniżające
I. Położenie budynku			
1	na terenie miasta	+ 10 %	
2	na terenie wiejskim		- 10 %
II. Położenie lokalu			
1	na parterze / I piętrze	+ 5%	
2	na II piętrze lub poddasze		- 5 %
III. Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje			
1	Ogrzewanie centralne / ogrzewanie etażowe	+ 10 %	
2	Ciepła woda użytkowa	+ 10 %	
3	Wewnętrzna instalacja wod. – kan.	+ 10 %	
4	Brak wewnętrznej instalacji wod. – kan.		- 10 %
5	Brak w.c. w lokalu		- 20 %
IV. Ogólny stan techniczny budynku			
1	Budynek nowo wybudowany lub po kapitalnym remoncie wyposażony w pełne media	+ 10 %	

7. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu. Czynsz za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Zasady podwyższania czynszu oraz innych opłat za najem lokalu regulują obowiązujące przepisy w tym zakresie.

9. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

10. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zastosowanie zniżki nie przekracza:

- 1) 90 % kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

11. Wysokość obniżki wynosi 15 % w gospodarstwie jednoosobowym i 10% w gospodarstwie wieloosobowym.

12. O obniżkę mogą się ubiegać najemcy lokalu za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu.

13. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy lokalu, który jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego przyznanego na podstawie odrębnych przepisów.

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

§ 7.

Zarządzenie nieruchomościami komunalnymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność gminy Praszka, jest powierzone jednoosobowej spółce gminy - PP-U GOSKOM Spółka z o.o. w Praszce.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy:

- 1) z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4) z środków budżetu Gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze Unii Europejskiej;
- 2) dotacje z budżetu Państwa, konserwatora zabytków, ministerstwa, powiatu;
- 3) kredyty na remonty.

3. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:

- 1) eksploatacji, wynagrodzenia dla zarządców;
- 2) remontów budynków gminnych;
- 3) remontów części wspólnych nieruchomości.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

§ 9.

1. W kolejnych latach przewiduje się następującą wysokość wydatków:

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty remontów i modernizacji	175 000	180 000	190 000	200 000	210 000
2.	Koszty zarządu nieruchomościami	240 000	250 000	260 000	270 000	280 000

	wspólnymi					
3.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

2. Koszty bieżącej eksploatacji zawarte są w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi, gdyż powierzone one zostały w ramach umowy jednoosobowej spółce gminy - PP-U GOSKOM Spółka z o.o. w Praszcze.

3. 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.

Rozdział 9.

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

§ 10.

1.

Kontynuując działania rozpoczęte w ramach realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi w latach 2018 – 2022. Gmina corocznie przeznaczy w planie wydatków na każdy kolejny rok objęty programem środki na realizację uchwały w części, która wymaga pokrycia z budżetu Gminy.

2.

Program jest otwarty na propozycje wspomagające jego realizację czy rozbudowę.

§ 11.

Gmina nie przewiduje remontów całych budynków, co powodowałoby potrzebę zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 12.

Planuje się sprzedaż lokali określonych w rozdziale 4. Sprzedaż planowana jest w budynkach wspólnot mieszkaniowych, na rzecz dotychczasowych najemców.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 13.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Praszkki.

§ 14.

Traci moc Uchwała Nr 386/LIV/2023 Rady Miejskiej w Praszcze z dnia 21 czerwca 2023 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Praszkka na lata 2023 – 2027.

§ 15.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Bogusław Łazik