

**UCHWAŁA NR XIV/107/19  
RADY GMINY REŃSKA WIEŚ**

z dnia 18 grudnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Reńska Wieś na lata 2020-2024**

Na podstawie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r, poz.1182) Rada Gminy Reńska Wieś uchwala co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Reńska Wieś na lata 2020-2024” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Reńska Wieś

**Krzysztof Olszowka**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/107/19

Rady Gminy Reńska Wieś

z dnia 18 grudnia 2019 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY REŃSKA WIEŚ  
NA LATA 2020 – 2024**

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r, poz.1182).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno - gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno - organizacyjnych. Niektóre znajdują doraźne i ograniczone rozstrzygnięcia dla konkretnych zamierzeń (np. pozyskiwanie mieszkań).

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

Mieszkaniowy zasób gminy stanowi 14 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 57 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2 915,46 m<sup>2</sup>.

Lokale mieszkalne znajdują się w budynkach:

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia lokali łącznie (w m <sup>2</sup> )	Liczba lokali				
			OGÓLEM	w tym z:			
				INSTALACJĄ WODNĄ	W.C.	ŁAZIENKĄ	C.O.
1.	Długomiłowice ul. Główna 57	220,31	<b>7</b>	7	2	2	0
2.	Długomiłowice ul. Stara 14	124,58	<b>3</b>	3	3	3	0
3.	Gierałtowice ul. Strażaków 13	64,00	<b>1</b>	1	1	1	1
4.	<b>Gierałtowice ul. Główna 14*</b>	231,16	<b>7</b>	7	7	7	0
5.	Gierałtowice ul. Główna 5	216,50	<b>4</b>	4	4	4	0
6.	Kamionka ul. Szkolna 2	64,57	<b>1</b>	1	1	1	0
7.	Komorno ul. Harcerska 1	122,63	<b>2</b>	2	2	2	2
8.	Pokrzywnica ul. 1 - go Maja 12	146,40	<b>2</b>	2	2	2	0
9.	Reńska Wieś ul. Kozielska 12	172,00	<b>3</b>	3	3	3	0
10.	Reńska Wieś ul. Pawłowicka 6	218,34	<b>3</b>	3	3	3	3
11.	Reńska Wieś ul. Fabryczna 3	545,85	<b>9</b>	9	9	9	0
12.	Reńska Wieś ul. Kolejowa 2	160,63	<b>2</b>	2	2	2	0
13.	Większyce ul. Kozielska 36	473,77	<b>10</b>	10	10	10	0
14.	Większyce, ul. Szkolna 4	154,72	<b>3</b>	3	3	3	3
	<b>Ogółem:</b>	<b>2 915,46</b>	<b>57</b>	57	52	52	9

\*lokale socjalne

Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- a) Instalacja wodna – 100%
- b) W. C. - 91,23%
- c) Łazienki - 91,23%
- d) C. O. - 15,79 %.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Reńska Wieś w poszczególnych latach wraz z oceną ich stanu technicznego:

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali socjalnych w latach					Liczba pozostałych lokali mieszkalnych w latach				
		2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Długomiłowice ul. Główna 57	0	0	0	0	0	7**	8***	8***	8***	8***
2.	Długomiłowice ul. Stara 14	0	0	0	0	0	3*	0	0	0	0
3.	Gierałtowiec ul. Strażaków 13	0	0	0	0	0	1**	1**	1***	2***	2***
4.	Gierałtowiec ul. Główna 14	7***	7***	7***	7***	7***	0	0	0	0	0
5.	Gierałtowiec ul. Główna 5	0	0	0	0	0	4***	4***	4***	4***	4***
6.	Kamionka ul. Szkolna 2	0	0	0	0	0	1***	1***	1***	1***	1***
7.	Komorno ul. Harcerska 1	0	0	0	0	0	2**	0	0	0	0
8.	Pokrzywnica ul. 1 - go Maja 12	0	0	0	0	0	2***	2***	2***	2***	2***
9.	Reńska Wieś ul. Kozielska 12	0	0	0	0	0	3**	3**	4***	4***	0
10.	Reńska Wieś ul. Pawłowicka 6	0	0	0	0	0	3***	0	0	0	0
11.	Reńska Wieś ul. Fabryczna 3	0	0	0	0	0	9**	9**	9**	9**	9**
12.	Reńska Wieś ul. Kolejowa 2	0	0	0	0	0	2**	2**	2**	2**	2**
13.	Większyce ul. Kozielska 36	0	0	0	0	0	10***	10***	10***	10***	10***
14.	Większyce, ul. Szkolna 4	0	0	0	0	0	3***	3***	3***	3***	3***
	<b>Ogółem:</b>	7	7	7	7	7	50	43	44	45	41

#### Stan techniczny:

\*zły – generalny remont;

\*\*średni – drobny remont tj. np. malowanie, wymiana drzwi lub okien, instalacji;

\*\*\*dobry – nie zachodzi potrzeba remontu.

Na lokale socjalne przeznaczone są głównie mieszkania o obniżonym standardzie. Do zasiedlenia ich kierowane są przede wszystkim osoby z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi. Szacuje się, że w związku z koniecznością zapewnienia lokalu socjalnego każdej eksmisyjowanej osobie, potrzeby w tym zakresie wzrosną w ciągu najbliższych 5 lat. Spowoduje to konieczność pozyskania nowych lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Budynki mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy w 89% zostały wybudowane przed 1940 rokiem, w związku z czym jest to bardzo stara substancja wymagająca znacznych nakładów finansowych na remonty.

#### Rozdział 2.

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

Szczegółowa analiza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych wskazuje, że struktura wiekowa oraz stopień zużycia zasobów skutkuje koniecznością poniesienia znacznych nakładów na remonty i polepszenie wyposażenia w media. Z uwagi na ograniczone środki finansowe Gminy wprowadza się plan działań zmierzający do poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Mając na uwadze utrzymanie w stałej sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych Gminy należy przeprowadzać systematyczne prace konserwacyjno-remontowe.

Rodzaj remontów	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
Instalacje elektryczne	10.000	15.000	15.000	15.000	10.000
Remonty dekarские	13.000	15.000	20.000	15.000	10.000
Roboty malarskie	20.000	10.000	10.000	20.000	10.000
Instalacje wod.-kan.	15.000	10.000	10.000	10.000	10.000

<b>Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej</b>	10.000	35.000	20.000	5.000	5.000
<b>Inne roboty</b>	12.000	5.000	5.000	5.000	5.000
<b>Ogółem (tyś. zł.)</b>	<b>80.000</b>	<b>90.000</b>	<b>80.000</b>	<b>70.000</b>	<b>50.000</b>

Z oceny wynika, że część budynków mieszkalnych wymaga remontu poprzez wymianę istniejących instalacji oraz doposażenia w instalacje, jak również przeprowadzenia remontów.

W związku z aktualnym stanem technicznym budynków istnieje konieczność zwiększenia działań mających na celu jego poprawę i zaniechanie dalszej dekapitalizacji.

W najbliższych latach stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzenie bieżących remontów w celu zachowania zasobów mieszkalnych w stanie nie pogorszonym oraz ewentualnym tworzeniu nowych mieszkań w posiadanych budynkach. Nowe mieszkania będą tworzone w przypadku remontu dachu, podczas którego nieużytkowane poddasze może zostać zaadaptowane pod nowe lokale mieszkalne.

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie będzie dokonywana w oparciu o uchwałę w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Reńska Wieś oraz ustawę o gospodarce nieruchomościami. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Reńska Wieś odrębną uchwałą.

Planuje się sprzedaż 8 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Pawłowicka 6 w Reńskiej Wsi, przy ul. Starej 14 w Długomiłowicach i przy ul. Harcerskiej 1 w Komornie.

<b>Rok</b>	<b>Ilość lokali mieszkalnych</b>	<b>Ilość lokali do sprzedaży</b>
<b>2020</b>	57	8
<b>2021</b>	50	0
<b>2022</b>	51	0
<b>2023</b>	52	4
<b>2024</b>	48	0

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej**

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2020–2024, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

1. Czynsz mieszkalny ustalany będzie zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego biorąc pod uwagę dochód gospodarstwa. Maksymalna stawka czynszu w roku 2020 ustalona przez Wójta Gminy nie może jednak przekroczyć poziomu **29,17 zł/m<sup>2</sup>** (cena 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za III kwartał 2019 r. wynosiła: 4376,00 zł/m<sup>2</sup>. Maksymalna stawka czynszu wynosi:  $4376 \times 8\% : 12 = 29,17 \text{ zł/m}^2$ )

W następnych latach kolejne podwyżki czynszu mogą być dokonywane przyjmując inflacyjny wzrost stawki odtworzeniowej oraz wzrost stawki czynszu wg średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, a także wyliczenia na podstawie dochodów gospodarstwa domowego. Zmiany stawki czynszu następować będą nie częściej niż raz w roku.

2. Stawka bazowa czynszu podlega różnicowaniu, uwzględniając czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- a) lokal mieszkalny bez łazienki - obniżka o 10%,
- b) lokal mieszkalny bez WC - obniżka o 10%.

3. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne obniżona będzie o 10%.

#### **Rozdział 5.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Lokale i budynki z zasobu mieszkaniowego gminy będą zarządzane jak dotychczas przez Wójta Gminy w Reńskiej Wsi zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy wymienionej na wstępie. Budynki w których gmina posiada udziały w prawie własności zarządzane są przez zarządcę wybranego przez wspólnotę.

#### **Rozdział 6.**

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

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) czynsze za najem lokali mieszkalnych;
- 2) czynsze za najem lokali użytkowych;
- 3) środki z budżetu Gminy (dotacje).

<b>Źródła finansowania/lata</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
czynsze za najem lokali mieszkalnych	50.000	55.000	60.000	60.000	65.000
czynsze za najem lokali użytkowych	80.000	125.000	110.000	90.000	65.000
środki z budżetu gminy (dotacji)	100.000	80.000	100.000	150.000	0
<b>Razem:</b>	<b>230.000</b>	<b>260.000</b>	<b>270.000</b>	<b>300.000</b>	<b>130.000</b>

#### **Rozdział 7.**

#### **Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi i wydatki inwestycyjne**

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczone będą na bieżące utrzymanie oraz remonty lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Wysokość wydatków związanych z bieżącymi i planowanymi remontami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego są przedstawione w poniższej tabeli.

<b>Koszty/lata</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Bieżąca eksploatacja	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Remonty i modernizacje	80.000	90.000	80.000	70.000	50.000
Inwestycje	100.000	80.000	100.000	150.000	0
Koszty zarządu	0	0	0	0	0
<b>Razem:</b>	<b>210.000</b>	<b>200.000</b>	<b>210.000</b>	<b>250.000</b>	<b>80.000</b>

#### **Rozdział 8.**

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

Zgodnie z w/w ustawą istotnym zadaniem gminy jest zabezpieczenie odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych oraz mieszkań dla osób o niskich dochodach. Gmina winna utrzymać zasób lokali mieszkalnych łącznie z socjalnymi przynajmniej na poziomie około 30 - 35 mieszkań z istniejącej substancji, ponieważ ze względów ekonomicznych nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Dąży się również do prywatyzacji mieszkań o wyższym standardzie, ponieważ koszty zarządzania stają się niższe. Również sami właściciele bardziej troszczą się o budynki, w których mieszkają i których są właścicielami. W ramach działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym

zasobem gminy planuje się sprzedaż lokali w budynkach wielorodzinnych, co w rezultacie pozwoli na zwiększenie środków na remonty budynków wielorodzinnych.

W przypadku remontu budynków i lokali nie przewiduje się zamiany lokali.

Gmina tworzy również warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez sukcesywne wydzielanie i uzbrajanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.