

## **UCHWAŁA NR XI/80/2019**

### **RADY GMINY MURÓW**

z dnia 18 września 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Murów na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) Rada Gminy Murów uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Murów na lata 2019-2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XVIII/121/2012 Rady Gminy Murów z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Murów na lata 2012-2016.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Stanisław Onyszkiewicz**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MURÓW NA LATA 2019-2023**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Murów na lata 2019-2023 określa zasady racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Murów został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji wynikający 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 latach 2019-2023;
- 7) wysokość kosztów, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Murów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Murów jest jednym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne;
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział I**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Murów**

1. Wielkość i opis istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób gminny obejmuje 24 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1429,90 m<sup>2</sup> stanowiące własność Gminy Murów, w tym:

- a) 22 lokale komunalne o łącznej powierzchni 1314,03 m<sup>2</sup>,
- b) 2 lokale przeznaczone na najem socjalny o łącznej powierzchni 115,87 m<sup>2</sup>.

2. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Murów i ocena stanu technicznego lokali:

Lp.	Położenie	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Wyposażenie mieszkań	Stan techniczny budynku
1.	Murów ul. Wolności 20	1	46,44	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	średni
2.	Murów ul. Dworcowa 3	4	328,40	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	średni
3.	Murów ul. Lipowa 11/3	1	37,30	wodociąg, kanalizacja, łazienka, wc	zły

4.	Grabczok ul. Wiejska 34/1	1	49,50	wodociąg, c.o.	zły
5.	Grabczok ul. Wiejska 34/2	1	78,90	wodociąg, c.o., łazienka, wc	zły
6.	Grabczok ul. Wiejska 34/3	1	96,73	wodociąg, c.o., łazienka, wc	zły
7.	Grabczok ul. Wiejska 34/4	1	54,00	wodociąg, c.o.	zły
8.	Zagwińdzie ul. Lubniańska 23	2	92,59	wodociąg, kanalizacja	zły
9.	Zagwińdzie ul. Lipowa 12A	1	51,10	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	średni
10.	Okoly ul. Wiejska 15	2	47,52	wodociąg	zły
11.	Okoly ul. Wiejska 17	1	88,00	wodociąg, łazienka	zły
12.	Okoly ul. Wiejska 3	1	48,00	wodociąg	zły
13.	Święciny ul. Wiejska 30	1	35,00	-	zły
14.	Święciny ul. Wiejska 25	2	78,00	-	zły
15.	Kały ul. Opolska 68	1	48,33	wodociąg, c.o., wc	średni
16.	Kały ul. Opolska 68/1	1	44,29	wodociąg, c.o., łazienka, wc	średni
17.	Kały ul. Opolska 78	1	60,00	wodociąg, c.o., łazienka, wc	średni
18.	Dębiniec ul. Wiejska 83	1	145,80	wodociąg, c.o., łazienka, wc	średni

3.Z uwagi na brak środków finansowych oraz fakt, iż zasób mieszkaniowy zabezpiecza potrzeby mieszkańców Gminy Murów, w latach 2019 - 2023 nie planuje się zwiększenia ilości lokali mieszkalnych.

4.Stan techniczny budynków należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Murów w wyniku długoletniego użytkowania ulega naturalnemu zużyciu technicznemu. Gmina sukcesywnie usuwa stwierdzone wady i usterki.

## **Rozdział II**

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

1.Podstawowym wyznacznikiem potrzeb remontowych jest utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym.

2.Obecny zasób gminy jest stosunkowo stary. Realizacja remontów i konserwacji w kolejnych latach będzie uzależniona od możliwości finansowych Gminy Murów.

3.Analizę potrzeb budynków i lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Położenie	Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne
1.	Murów ul. Wolności 20/2	wymiana okien, docieplenie ścian zewnętrznych
2.	Murów ul. Dworcowa 3/1	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie nowych posadzek i podłóg, odmalowanie ścian, remont piwnic
3.	Murów ul. Dworcowa 3/2	remont piwnic, wymiana klatki schodowej
4.	Murów ul. Dworcowa 3/3	Wymiana stolarki okiennej, remont piwnic, wymiana klatki schodowej
5.	Murów ul. Dworcowa 3/4	remont piwnic, wymiana klatki schodowej
6.	Murów ul. Lipowa 11/3	wymiana okien i instalacji wewnętrznych, remont dachu
7.	Grabczok ul. Wiejska 34/1	wymiana stropów nad parterem, remont dachu z częściową wymianą konstrukcji dachowej, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, wymiana instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, wymiany posadzek i zagrzybionych tynków, termomodernizacja budynku – REMONT KAPITALNY BUDYNKU
8.	Grabczok ul. Wiejska 34/2	
9.	Grabczok ul. Wiejska 34/3	
10.	Grabczok ul. Wiejska 34/4	
11.	Zagwizdzie ul. Lipowa 12A	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont betonowych schodów zewnętrznych, usprawnienie wentylacji, naprawa zawilgoconych tynków, termomodernizacja budynku
12.	Zagwizdzie ul. Lubniańska 23	wymiana okien, remont dachu, wykonanie orynnowania, wykonanie węzła sanitarnego, wymiana instalacji elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa zawilgoconych tynków, termomodernizacja budynku – KAPITALNY REMONT BUDYNKU
13.	Zagwizdzie ul. Lubniańska 23/1	
14.	Okoly, ul. Wiejska 3	naprawy elewacji, wymiana instalacji wewnętrznych, termomodernizacja budynku
15.	Okoly ul. Wiejska 15	remont dachu i komina, wykonanie orynnowania, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, wymiana instalacji elektrycznej, wykonanie szamba, wykonanie węzła sanitarnego, termomodernizacja budynku - KAPITALNY REMONT BUDYNKU
16.	Okoly ul. Wiejska 15/1	
17.	Okoly ul. Wiejska 17	remont dachu, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, wymiana instalacji elektrycznej, termomodernizacja budynku
18.	Święciny ul. Wiejska 25	Remont dachu, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, wymiana instalacji wewnętrznych, podłączenie do sieci wodociągowej, wykonanie szamba, budowa węzła sanitarnego, termomodernizacja budynku - KAPITALNY REMONT BUDYNKU
19.	Święciny ul. Wiejska 25	
20.	Święciny ul. Wiejska 30	Wymiana pokrycia dachowego wraz z wymianą konstrukcji, wykonanie orynnowania, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, podłączenie do sieci wodociągowej, wykonanie szamba, wykonanie węzła sanitarnego, ankrowanie ścian, wykonanie posadzek i tynków, termomodernizacja budynku - KAPITALNY REMONT BUDYNKU
21.	Kały ul. Opolska 68	Remont dachu, wymiana okien, wykonanie izolacji poziomej, termomodernizacja budynku
22.	Kały ul. Opolska 68/1	Remont dachu, wymiana stolarki okiennej, wykonanie izolacji poziomej, wymiana szamba na większe, termomodernizacja budynku

23.	Kały ul. Opolska 78	Docieplenie ścian zewnętrznych i posadzki, wymiana stolarki okiennej, termomodernizacja budynku
24.	Dębiniec ul. Wiejska 83	Remont dachu, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, wymiana instalacji wewnętrznych, termomodernizacja budynku - KAPITALNY REMONT

4. Przedstawione powyżej potrzeby remontowe i modernizacyjne lokali mieszkalnych mogą nie wykazywać wszystkich faktycznie istniejących potrzeb remontowych, gdyż nie jest on szczegółową inwentaryzacją techniczną, a został opracowany w oparciu o oględziny zewnętrzne budynków.

5. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego lokali mieszkalnych z podziałem na kolejne lata przedstawia się następująco:

Lp.	Położenie	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Murów ul. Wolności 20/2			Wymiana okien	Docieplenie ścian zewnętrznych	
2.	Murów ul. Dworcowa 3/1					Remont piwnic
3.	Murów ul. Dworcowa 3/2					Remont piwnic
4.	Murów ul. Dworcowa 3/3					Remont piwnic
5.	Murów ul. Dworcowa 3/4					Remont piwnic
6.	Murów ul. Lipowa 11/3				Remont dachu, wymiana okien	Wymiana instalacji grzewczej
7.	Grabczok ul. Wiejska 34/1			Remont kapitalny budynku		
8.	Grabczok ul. Wiejska 34/2			Remont kapitalny budynku		
9.	Grabczok ul. Wiejska 34/3			Remont kapitalny budynku		
10.	Grabczok ul. Wiejska 34/4			Remont kapitalny budynku		
11.	Zagwińdzie ul. Lipowa 12A			Remont dachu i schodów betonowych	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Osuszanie murów, usprawnienie wentylacji, wymiana zawilgoconych tynków
Lp.	Położenie	2019	2020	2021	2022	2023
12.	Zagwińdzie ul. Łubniańska 23			Remont kapitalny budynku		
13.	Zagwińdzie ul. Łubniańska 23/1			Remont kapitalny budynku		
14.	Okoly ul. Wiejska 3			Naprawy elewacji	Wymiana instalacji wewnętrznych	Budowa szamba
15.	Okoly ul. Wiejska 15	Podłączenie do wodociągu, budowa szamba i wc		Remont dachu i komina, orynnowanie	wymiana instalacji wewnętrznych	
16.	Okoly ul. Wiejska 15/1	Podłączenie do wodociągu, budowa szamba i wc		Remont dachu i komina, orynnowanie	wymiana instalacji wewnętrznych	

17.	Okoły ul. Wiejska 17				Remont dachu	Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej
18.	Święciny ul. Wiejska 25		Podłączenie do wodociągu	Budowa szamba		Kapitałny remont budynku
19.	Święciny ul. Wiejska 25		Podłączenie do wodociągu	Budowa szamba		
20.	Święciny ul. Wiejska 30		Podłączenie do wodociągu	Budowa szamba		Kapitałny remont budynku
21.	Kały ul. Opolska 68	Budowa szamba	Remont dachu			
22.	Kały ul. Opolska 68/1		Remont dachu			
23.	Kały ul. Opolska 78			Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Docieplenie ścian zewnętrznych	
24.	Dębiniac ul. Wiejska 83					Kapitałny remont budynku

Przedstawiony plan robót remontowych i modernizacyjnych należy traktować poglądowo. Prace będą wykonywane w zależności od możliwości finansowych budżetu Gminy Murów.

### **Rozdział III**

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

1. W latach 2019-2023 dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Murów w przypadku złożenia wniosków przez dotychczasowych najemców.

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

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

<b>Rok</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych do sprzedaży</b>
2019	0
2020	1
2021	0
2022	0
2023	1

### **Rozdział IV**

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

1. Zasady polityki czynszowej stanowią podstawę ustalania stawek czynszu na czas trwania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uciszania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

3. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Murów w drodze zarządzenia. Ustalając stawkę czynszu uwzględnia się czynniki mające wpływ na jego podwyższenie lub na obniżenie.

4. Wzrost stawki czynszu może odbywać się nie częściej niż raz w roku.

5. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu za wyposażenie lokalu w:

a) wc i łazienkę – 10%,

b) centralne ogrzewanie lub ogrzewanie etażowe – 10%,

c) instalację wodno - kanalizacyjną – 10%.

6. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu według następujących kryteriów:

- a) brak w lokalu c.o. lub ogrzewania etażowego – 10%,
- b) lokal z WC poza budynkiem – 10%,
- c) lokal bez łazienki – 5%

przy czym obniżenie stawek czynszu nie dotyczy osób bezumownie używających lokali stanowiących własność Gminy Murów.

7. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu i tymczasowych pomieszczeń wynosi 50% stawki bazowej.

8. Do najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń nie stosuje się kryteriów zmniejszających stawkę bazową.

9. Terminy oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu lokalu.

## **Rozdział V**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Murów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Murów zarządza Wójt Gminy Murów.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Murów polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności obejmujących:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i innych opłat związanych z najmem lokali,
- c) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- d) utrzymywanie w należytych stanie technicznym budynków i lokali, dokonywanie remontów, konserwacji i modernizacji budynków i lokali, na takim poziomie by zapewnić bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- e) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Murów.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Murów w latach 2019 – 2023.

## **Rozdział VI**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Murów w latach 2019 – 2023**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Murów w kolejnych latach będą środki finansowe przewidziane w budżecie gminy uchwalanym na kolejne lata, pochodzące między innymi z:

- a) budżetu Gminy Murów - jako źródło podstawowe,
- b) środki zewnętrzne – jako źródło dodatkowe.

## **Rozdział VII**

### **Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Murów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Murów jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

1. Wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji lokali oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Murów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Murów jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne w poszczególnych latach:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów, modernizacji	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	Koszty inwestycyjne
-----	------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	---------------------

2019	5 000,00 zł	25 000,00 zł	0	30 000,00 zł
2020	5 000,00 zł	640 000,00 zł	0	645 000,00 zł
2021	5 000,00 zł	50 000,00 zł	0	55 000,00 zł
2022	6 000,00 zł	60 000,00 zł	0	66 000,00 zł
2023	6 000,00 zł	60 000,00 zł	0	66 000,00 zł

2.Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

## **Rozdział VIII**

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

W ramach działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Murów planuje się sprzedaż lokali oraz budynków, które w większości są wybudowane przed 1945 r. i wymagają dużych nakładów finansowych na remonty. Działanie to pozwoli na zwiększenie środków na remonty budynków pozostających w mieszkaniowym zasobie Gminy Murów. Ze względów ekonomicznych nie planuje się budowy budynków mieszkalnych. Uwagę należy wzmóc na remonty lokali, które są niezamieszkałe aby wykorzystać je na najem socjalny.