

UCHWAŁA NR LVI/387/2023

RADY GMINY MURÓW

z dnia 23 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Murów na lata 2024-2028

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

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Murów na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Murów.

§ 3. 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 2024-2028**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Murów na lata 2024-2028 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) 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 2024-2028,
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 1.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Murów**

1. Wielkość i opis istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób gminny obejmuje 23 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1457,60 m² stanowiące własność Gminy Murów, w tym:

- a) 21 lokale komunalne o łącznej powierzchni 1329,20 m²,
- b) 2 lokale przeznaczone na najem socjalny o łącznej powierzchni 128,40 m²

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

Lp.	Położenie	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa m ²	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., łazienka, wc, szambo	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.	Zagwizdzie ul. Łubniańska 23	2	92,59	wodociąg, kanalizacja	zły
9.	Zagwizdzie ul. Lipowa 12A	1	51,10	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	średni
10.	Okoły ul. Wiejska 15	2	47,52	Wodociąg, łazienka	zły
11.	Okoły ul. Wiejska 17	1	88,00	wodociąg, łazienka	zły
12.	Okoły ul. Wiejska 3	1	48,00	wodociąg	zły
13.	Święciny ul. Wiejska 30	1	35,00	wodociąg	zły
14.	Kały ul. Opolska 68	1	48,33	wodociąg, c.o., wc, łazienka	średni
15.	Kały ul. Opolska 68/1	1	44,29	wodociąg, c.o., łazienka, wc	średni
16.	Kały ul. Opolska 78	1	60,00	wodociąg, c.o., łazienka, wc	średni
17.	Dębiniac ul. Wiejska 83	1	145,80	wodociąg, c.o., łazienka, wc	średni
18.	Murów ul. Wolności 34	1	45,70	wodociąg, c.o., łazienka, wc	średni

3. Z uwagi na potrzeby mieszkańców Gminy Murów, w latach 2024- 2028 planuje się zwiększenie ilości lokali mieszkalnych o jeden lokal położony w Dębiniu przy ulicy Wiejskiej 36.

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.

5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Murów w latach obowiązyującego programu przedstawia się następująco:

	2024	2025	2026	2027	2028
Ilość lokali mieszkalnych	23	23	23	23	23

6. Prognoza stanu technicznego lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Murów w latach obowiązującego programu przedstawia się następująco:

Lp.	Położenie	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Murów ul. Wolności 20/2	średni	średni	dobry	dobry	dobry
2.	Murów ul. Dworcowa 3/1	średni	średni	średni	średni	średni
3.	Murów ul. Dworcowa 3/2	średni	średni	średni	średni	średni
4.	Murów ul. Dworcowa 3/3	średni	średni	średni	średni	średni
5.	Murów ul. Dworcowa 3/4	średni	średni	średni	średni	średni
6.	Murów ul. Lipowa 11/3	zły	zły	zły	średni	średni
7.	Grabczok ul. Wiejska 34/1	zły	zły	dobry	dobry	dobry
8.	Grabczok ul. Wiejska 34/2	zły	zły	dobry	dobry	dobry
9.	Grabczok ul. Wiejska 34/3	zły	zły	dobry	dobry	dobry
10.	Grabczok ul. Wiejska 34/4	zły	zły	dobry	dobry	dobry
11.	Zagwiździe ul. Łubiańska 23	zły	zły	dobry	dobry	dobry
12.	Zagwiździe ul. Łubiańska 23/1	zły	zły	dobry	dobry	dobry
13.	Zagwiździe ul. Lipowa 12A	średni	średni	średni	dobry	dobry
14.	Okoły ul. Wiejska 15	zły	zły	średni	średni	średni
15.	Okoły ul. Wiejska 15/1	zły	zły	średni	średni	średni
16.	Okoły ul. Wiejska 17	zły	zły	zły	średni	średni
17.	Okoły ul. Wiejska 3	zły	zły	średni	średni	średni
18.	Święciny ul. Wiejska 30	zły	zły	zły	zły	dobry
19.	Kały ul. Opolska 68	średni	średni	średni	średni	średni
20.	Kały ul. Opolska 68/1	średni	średni	dobry	dobry	dobry
21.	Kały ul. Opolska 78	średni	średni	średni	dobry	dobry
22.	Dębiniec ul. Wiejska 83	średni	średni	średni	średni	dobry

23.	Murów ul. Wolności 34	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
-----	-----------------------	--------	-------	-------	-------	-------

Rozdział 2.

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	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 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 KAPITAŁNY BUDYNKU
8.	Grabczok ul. Wiejska 34/2	
9.	Grabczok ul. Wiejska 34/3	
10.	Grabczok ul. Wiejska 34/4	
11.	Zagwińdzie ul. Lipowa 12A	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont betonowych schodów zewnętrznych, usprawnienie wentylacji, naprawa zawilgoconych tynków, termomodernizacja budynku
12.	Zagwińdzie ul. Łubniańska 23	Wymiana okien, remont dachu, wykonanie orynnowania, wykonanie węzła sanitarnego, wymiana instalacji elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa zawilgoconych tynków, termomodernizacja budynku – KAPITAŁNY REMONT BUDYNKU
13.	Zagwińdzie ul. Łubniańska 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 - KAPITAŁNY 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 30	Wymiana pokrycia dachowego wraz z wymianą konstrukcji, wykonanie orynnowania, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, wykonanie szamba, wykonanie węzła sanitarnego, ankrowanie ścian, wykonanie posadzek i tynków, termomodernizacja budynku - KAPITALNY REMONT BUDYNKU
19.	Kały ul. Opolska 68	Remont dachu, wymiana okien, wykonanie izolacji poziomej, termomodernizacja budynku
20.	Kały ul. Opolska 68/1	Remont dachu, wymiana stolarki okiennej, wykonanie izolacji poziomej, termomodernizacja budynku
21.	Kały ul. Opolska 78	Docieplenie ścian zewnętrznych i posadzki, wymiana stolarki okiennej, termomodernizacja budynku
22.	Dębiniec ul. Wiejska 83	Remont dachu, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, wymiana instalacji wewnętrznych, termomodernizacja budynku - KAPITALNY REMONT
23.	Murów ul. Wolności 34	Wymiana stolarki okiennej, osuszanie i malowanie ścian.

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	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Murów ul. Wolności 20/2				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,	
7.	Grabczok ul. Wiejska 34/1					
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.	Zagwizdzie ul. Lipowa 12A			Remont dachu i schodów betonowych	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Osuszanie murów, usprawnienie wentylacji, wymiana zawilgoconych tynków
12.	Zagwizdzie ul. Łubiańska 23			Remont kapitalny budynku		

13.	Zagwizdzie ul. Lubniańska 23/1			Remont kapitalny budynku		
14.	Okoły ul. Wiejska 3			Naprawy elewacji	Wymiana instalacji wewnętrznych	Budowa szamba
15.	Okoły ul. Wiejska 15	Budowa szamba i wc		Remont dachu i komina, orynowanie	wymiana instalacji wewnętrznych	
16.	Okoły ul. Wiejska 15/1	Podłączenie do wodociągu, budowa szamba i wc		Remont dachu i komina, orynowanie	wymiana instalacji wewnętrznych	
17.	Okoły ul. Wiejska 17				Remont dachu	Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej
18.	Święciny ul. Wiejska 30		Podłączenie do wodociągu	Budowa szamba		Kapitalny remont budynku
19.	Kały ul. Opolska 68	Budowa szamba	Remont dachu			
20.	Kały ul. Opolska 68/1	Budowa szamba	Remont dachu			
21.	Kały ul. Opolska 78			Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Docieplenie ścian zewnętrznych	
22.	Dębiniec ul. Wiejska 83					Kapitalny remont budynku
23.	Murów ul. Wolności 34	Malowanie ścian, osuszanie i malowanie ścian				

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

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. W latach 2024-2028 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:

Rok	Liczba lokali mieszkalnych do sprzedaży
2024	0
2025	0
2026	0
2027	0
2028	0

Rozdział 4.

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 ucziszania 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 m² 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 5.

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 należytym 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 2024 – 2028.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Murów w latach 2024 – 2028

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 7.

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
2024	6 000,00 zł	300 000,00 zł	0	306 000,00 zł
2025	6 000,00 zł	60 000,00 zł	0	60 000,00 zł
2026	6 000,00 zł	60 000,00 zł	0	60 000,00 zł
2027	8 000,00 zł	70 000,00 zł	0	78 000,00 zł
2028	8 000,00 zł	70 000,00 zł	0	78 000,00 zł

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

Rozdział 8.

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 wzmocnić na remonty lokali, które są niezamieszkałe aby wykorzystać je na najem socjalny.