

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Szlichtyngowa na lata 2024-2028

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Szlichtyngowa na lata 2024-2028 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Szlichtyngowa oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Szlichtyngowa według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r.

§ 3. Ilećroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- a) Gminie – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Szlichtyngowa;
- b) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Szlichtyngowa;
- c) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Szlichtyngowa na lata 2024-2028;
- d) Zasobie mieszkaniowym gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Szlichtyngowa.

Rozdział 2.

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

§ 4. Zasób mieszkaniowy gminy, objęty niniejszym programem, stanowią lokale będące własnością gminy znajdujące się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy, jak też lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 5. Gmina dysponuje ogółem 33 lokalami mieszkalnymi, znajdującymi się w 24 budynkach wspólnot mieszkaniowych na terenie miasta Szlichtyngowa oraz 8 lokalami mieszkalnymi zlokalizowanymi na terenie wiejskim w 2 budynkach będących w całości własnością gminy i w 2 budynkach wspólnoty mieszkaniowej.

§ 6. Gmina w swoim zasobie mieszkaniowym nie ma wydzielonych lokali socjalnych.

§ 7. Lokale mieszkalne wynajmowane są głównie na czas nieoznaczony, a wolne i zwalniane lokale przeznacza się do sprzedaży lub przeznacza się dla oczekujących na mieszkania.

§ 8. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 1.951,37 m², a lokali użytkowych 276,14 m².

§ 9. W minionych latach w efekcie wprowadzenia preferencyjnych zasad wykupu mieszkań, ilość lokali komunalnych pozostających w dyspozycji gminy znacznie się zmniejszyła.

§ 10. Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców zaspokajane będą w ramach lokali odzyskiwanych w wyniku naturalnego ruchu ludności.

§ 11. W planie przewiduje się dalsze zmniejszenie zasobu mieszkaniowego poprzez prowadzoną sprzedaż.

§ 12. Strukturę zasobu mieszkaniowego i lokalowego przedstawiono w tabelach 1-3.

TABELA 1

Wykaz budynków i mieszkań komunalnych gminy - **miasto Szlichtyngowa**

Lp.	Adres	Ilość mieszkań komunalnych	Stan prawny	Powierzchnia mieszkań komunalnych w m ²	Lokale użytkowe w m ²
1	Rynek 10	1	W	lokal nr 1 - 53,58	
2	Rynek 15	1	W	lokal nr 4 - 76,53	OPS – 102,60 Orange – 33,20 razem: 135,80
3	Rynek 20	2	W	52,37 (lokal nr 2 – 27,34; lokal nr 4 – 25,03)	
4	Rynek 26	1	W	lokal nr 1 - 53,29	
5	Rynek 29	1	W	lokal nr 2 - 49,42	
6	Rynek 30	2	W	163,64 (lokal nr 3 – 23,05; lokal nr 4 – 41,99; lokal nr 5 – 57,16; lokal nr 6 - 41,44)	
7	Rynek 32	1	W	lokal nr 6 - 37,55	Poczta 72, 70
8	Rynek 33	1	W	lokal nr 2 - 44,43	
9	Rynek 35	1	W	lokal nr 1 - 35,52	
10	Wolności 2	1	W	lokal nr 2 - 52,60	
11	Wolności 3	1	W	lokal nr 2 - 18,50	
12	Wolności 27	1	W	lokal nr 3 - 37,13	
13	Wolności 29	2	W	123,84 (lokal nr 1 – 60,85; lokal nr 3 – 39,74; lokal 29a/1 – 23,25)	Sklep 67, 64
14	Wschowska 1	1	W	lokal nr 7 - 38,60	
15	Puławskiego 5	1	W	lokal nr 2 - 71,92	
16	Dworcowa 3	1	W	lokal nr 1 - 39,50	
17	Dworcowa 5*	1*	W	45,76	
18	Dworcowa 12	1	W	lokal nr 4 - 61,01	
19	Daszyńskiego 14a	1	W	104,47 (lokal 14a/3 - 49,20; lokal 14b/1 – 55,27)	

20	Browarowa 1	2	W	65,02 (lokal nr 1 – 31,10; lokal nr 2 – 33,92)	
21	Przemysłowa 1	1	W	lokal nr 2 - 43,40	
22	Głogowska 6	2	W	89,17 (lokal nr 2 – 37,58; lokal nr 3 – 51,59)	
23	Głogowska 8	1	W	lokal nr 3 - 40,25	
24	Głogowska 16	1	W	lokal nr 1 - 48,86	
	Razem miasto	33	0	1.446,36	276,14

TABELA 2

Wykaz budynków i mieszkań komunalnych gminy – **wsie**.

Lp.	Adres	Ilość mieszkań komunalnych	Stan prawny	Powierzchnia mieszkań komunalnych w m ²	Lokale Użytkowe w m ²
1	Jędrzychowice 49	1	K	74,90	
2	Gola 52	1	W	lokal nr 2 - 76,62	
3	Stare Drzewce 30	1	K	113,40	
4	Stare Drzewce 70A	5	W	240,09 (lokal nr 1 – 31,27; lokal nr 3 – 84,00; lokal nr 4 – 62,02; lokal nr 5 – 48,60; lokal nr 6 – 14,20)	
	Razem wieś	8	2	505,01	

* - jeden z lokali będących własnością gminy stanowi suterena w budynku przy ul. Dworcowej 5.

K – własność gminy

W – współwłasność gminy wraz z osobami fizycznymi

TABELA 3

Wykaz budynków i mieszkań komunalnych gminy – **ogółem**.

L.p.	Ogółem	Ilość mieszkań Komunalnych	Budynek w całości własność Miasta i Gminy Szlichtyngowa	Powierzchnia mieszkań komunalnych w m ²	Lokale Użytkowe w m ²
1.	Miasto	33	0	1.446,36	276,14
2.	Wsie	8	2	505,01	-
	Razem	41	2	1.951,37	276,14

§ 13. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem przewidywanej sprzedaży w rozbiciu na poszczególne lata przedstawiono w tabeli 4.

TABELA 4

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2024-2028 z uwzględnieniem przewidywanej sprzedaży lokali.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali przewidywanych do sprzedaży	Łączna liczba lokali na koniec roku
2024	41	1	40
2025	40	1	39
2026	39	1	38
2027	38	1	37
2028	37	1	36

Rozdział 3.

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

§ 14. Głównym celem programu na lata 2024-2028 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

§ 15. Podstawę do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowią przeglądy techniczne budynków z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych Gminy. Ze względu na brak możliwości jednoczesnego wykonania wszystkich remontów, za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z konieczności opisanych w §16.

§ 16. Polityka remontowa w celu zrationalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy stanu zasobu mieszkaniowego uwzględnia:

1. Potrzeby remontowe:

- a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- b) ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- c) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających korzystanie z wody, energii cieplnej, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków, oraz ochrony przeciwpożarowej;
- d) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej;
- e) zapewnienie możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników.

2. Priorytety remontowe:

- a) remonty dachów, rynien i rur spustowych;
- b) udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych;
- c) naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynku;
- d) remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem;
- e) roboty elektryczne i odgromowe;
- f) konserwacja instalacji wodnokanalizacyjnej i centralnego ogrzewania.

§ 17. Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:

- a) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków;
- b) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak: wilgoć, pleśń i grzyb, co obniży koszty eksploatacji i remontów bieżących związanych z usuwaniem ich skutków;
- c) zahamowanie procesu degradacji budynków pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu bez konieczności rozbiórek.

§ 18. W remontach i modernizacji części wspólnych budynku, będących współwłasnością, gmina uczestniczyć będzie proporcjonalnie do swego udziału w danej wspólnotcie.

§ 19. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany, a zależny od wieku oraz stopienia zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitałnych.

§ 20. Plan remontów uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają stan zagrożenia.

§ 21. Analizę potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego, zadań planowanych w założeniu na lata 2024-2028 z uwzględnieniem wykonanych zadań, potrzeb remontowych wynikłych w najbliższym czasie przedstawia tabela 5.

TABELA 5

Najpilniejsze potrzeby remontowe – budynki Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminy.

Lp.	Adres	Ilość mieszkań Komunalnych	Budynek w całości własność UMiG Szlichtyngowa	Potrzeby remontowe
1.	Rynek 10	1	W	Remont elewacji.
2.	Rynek 20	2	W	Remont korytarza.
3.	Rynek 26	1	W	Remont dachu.
4.	Rynek 29	1	W	Remont dachu.
5.	Rynek 30	4	W	Remont dachu.
6.	Rynek 32	1	W	Remont elewacji.
7.	Wolności 27	1	W	Remont dachu.
8.	Dworcowa 3	1	W	Remont orynnowania.
9.	Dworcowa 12	1	W	Remont dachu.
10.	Daszyńskiego 14	2	W	Remont dachu. Remont orynnowania.
11.	Browarowa 1	2	W	Remont dachu, ocieplenie budynku, wykonanie elewacji.
12.	Głogowska 6	2	W	Remont dachu.
13.	Jędrzychowice 49	1	K	Remont dachu i komina.
14.	Goła 52	1	W	Remont dachu.
15.	Stare Drzewce 70A	6	W	Remont dachu. Wymiana źródła ogrzewania w lokalach nr 1 i 6).

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 22. Gmina będzie zmierzała do dalszej prywatyzacji mieszkań.

§ 23. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

§ 24. Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczą niezbędną ilość lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmowania.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 25. Lokale tworzące zasób mieszkaniowy przeznacza się do wynajmu za odpłatnością.

§ 26. Gmina Szlichtyngowa prowadzi politykę czynszową, która ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy na odpowiednim poziomie technicznym i użytkowym.

§ 27. Wysokość czynszu za najem lokali w zasobie mieszkaniowym gminy powinien być kształtowany na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym, co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzenia prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną oraz umożliwiającym sprawne administrowanie zasobem, z uwzględnieniem sytuacji gospodarczej.

§ 28. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, a także warunki obniżenia lub podwyższenia czynszu, ustala burmistrz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 29. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy stosownie do zapisów umowy.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasoby mieszkaniowego oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach

§ 30. Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza burmistrz.

§ 31. Zadania z zakresu zarządu zasobem mieszkaniowym gminy obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- d) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków;

§ 32. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 33. 1. Źródłem finansowania Gospodarki Mieszkaniowej Gminy w latach 2024-2028 będą wpływy z czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale użytkowe,
- c) inne przychody i dotacje z budżetu gminy,
- d) środki finansowe współwłaścicieli.

2. Należy dążyć do tego, aby gospodarka finansowała się sama.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 34. W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy trudno jest określić szczegółowo wydatki na lata 2024-2028. Przybliżone planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 6:

TABELA 6

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty zarządu i administracji
2024	15 000,00	20 000,00	15 000,00
2025	16 000,00	42 000,00	16 000,00
2026	17 000,00	42 000,00	17 000,00
2027	18 000,00	43 000,00	18 000,00
2028	19 000,00	45 000,00	19 000,00

§ 35. Określenie konkretnych zadań i nakładów objętych programem, a także wynikłych w trakcie obowiązywania programu, ustalane jest w skali roku i zaplanowane zostaną w rocznych budżetach, jednak wyłącznie w miarę realnych możliwości finansowych gminy.

§ 36. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

§ 37. Z uwagi na ograniczone środki finansowe gminy w latach 2024-2028 nie planuje się wydatków inwestycyjnych w postaci budowy nowych budynków mieszkalnych, natomiast Gmina będzie stwarzać warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez wydzielenie i uzbrojenie terenów pod budownictwo jednorodzinne.

Rozdział 9.

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

§ 38. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, należy dążyć do:

- a) preferencyjnej sprzedaży lokali komunalnych, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- b) do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom ze względu na stan techniczny lokali (wymagają remontów);
- c) objęcia budynków wpisanych do rejestru zabytków i usytuowanych w strefie ochrony konserwatorskiej programem rewitalizacji;
- d) zamianie lokali pomiędzy najemcami;
- e) kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- f) zwiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez przejmowanie nieruchomości od innych podmiotów i ich adoptowanie na lokale mieszkalne;
- g) obniżenia kosztów eksploatacyjnych.