

**UCHWAŁA NR  
RADY GMINY SUSZEC  
z dnia 28 lutego 2019 r.**

**w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suszec na lata 2019 - 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2018r., poz. 994) 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 1234)

**Rada Gminy Suszec uchwala**

**§1.**

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suszec na lata 2019 – 2023 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suszec.

**§3.**

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

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suszec**

**Rozdział 1**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2019 – 2023:

Lp.	Lata	Liczba mieszkań komunalnych	Liczba mieszkań socjalnych	Razem
1.	2019	21	1	22
2.	2020	22	1	23
3.	2021	22	1	23
4.	2022	22	1	23
5.	2023	23	15	38

Uwaga: jedno mieszkanie położone w Mizerowie przy ul. Wyzwolenia 241/6 znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej, pozostałe zlokalizowane są w gminnych budynkach komunalnych.

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2019-2023

Lp.	Adres	Powierzchnia	2019	2020	2021	2022	2023
1	Mizerów ul.	47,0	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	Nadrzeczna 31	47,0	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Mizerów ul.	75,6	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
4	Wyzwolenia 274	57,5	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
5		27,6	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
6		32,25	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
7		28,55	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
8		38,85	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
9	Kryry ul. Wyzwolenia 116	44	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
10	Rudziczka ul.	40,5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11	Woszczycka 17	37,3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12		58	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Suszec ul. Szkolna	23,5	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
14	132	23,5	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
15		42	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
16		65	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
17		78	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
18		78	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
19		78	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
20		23,5	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
21	Suszec ul. Wyzwolenia 2	42	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

22	Mizerów ul. Wyzwolenia 241/6 (budynek wspólnoty mieszkaniowej)	55,5	zły				
----	--	------	-----	--	--	--	--

**Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:**

- **stan dobry** – budynek (lokal) w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw gruntownych, możliwe naprawy bieżące i bieżąca konserwacja,
- **stan dostateczny** – elementy konstrukcji są w zadawalającym stanie, natomiast inne elementy budynku (lokalu) należy naprawić, konserwować bądź wymienić np. wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, wymiana elementów instalacji wewnętrznych,
- **stan mierny** – uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu, zalewanie fundamentów
- **stan zły** – budynek (lokal) wymaga kapitalnego remontu

## **Rozdział 2**

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

#### 1. Plan remontów budynków i mieszkań komunalnych w okresie 2019 - 2023

W latach 2019 – 2023 planuje się:

- w budynku w Mizerowie przy ul. Wyzwolenia 274 jest potrzeba wykonania izolacji pionowych wraz z osuszeniem ścian piwnicznych, remont posadzek piwnicznych,
- w budynku w Rudziczce przy ul. Woszczyckiej 17 jest potrzeba usunięcia zawilgoceń ścian fundamentowych poprzez wykonanie izolacji pionowej oraz docieplenia budynku,
- w budynku w Suszcu przy ul. Szkolnej 132 jest potrzeba naprawy lub wymiany odwarstwionych tynków zewnętrznych, remont balkonów, remont zewnętrznych schodów wejściowych, ewentualna zmiana źródła ciepła (obecnie wspólna kotłownia węglowa) z wymianą stolarki okiennej, częściowa wymiana kaloryferów, wykonanie wejścia na poddasze budynku z poziomu klatki schodowej.

2. W okresie obowiązywania programu planuje się do roku 2023 budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego komunalno-socjalnego przy ul. Piaskowej w Suszcu, w którym powstanie 14 mieszkań socjalnych i 1 komunalne.

3. Trwają uzgodnienia dotyczące przejęcie od PKP SA budynku stacji kolejowej wraz z 2 lokalami mieszkalnymi (i lokatorami), zlokalizowanego przy ul. Stacyjnej w Suszcu. Budynek oraz mieszkania wymagają remontu.

4. Protokoły okresowych rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego budynków będą podstawą przeprowadzania remontów bieżących.

5. W trakcie opracowania planów remontów będą brane pod uwagę zalecenia z protokołów kontroli budowlanych rocznych i pięcioletnich, kontroli kominiarskich, kontroli instalacji gazowych, kontroli instalacji elektrycznych i odgromowych, jak również decyzji PINB.

## **Rozdział 3**

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

Planowana sprzedaż lokali w latach 2019 – 2023 przedstawia się następująco:

<b>Lata</b>	<b>Liczba lokali</b>
2019	1
2020	0
2021	0
2022	0
2023	0

1. W roku 2019 planuje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego położonego w Mizerowie przy ul. Wyzwolenia 241/6, które Gmina Suszec nabyła w trybie dziedziczenia. Mieszkanie kwalifikuje się do remontu.

2. Ewentualna sprzedaż lokali w okresie obowiązywania programu uzależniona będzie od realizacji zadania dotyczącego budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego komunalno-socjalnego przy ul. Piaskowej w Suszcu.

#### **Rozdział 4** **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Wysokość stawki bazowej czynszu ustalana jest przez Wójta Gminy Suszec.

2. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela tj. energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, odprowadzania ścieków, odbioru odpadów komunalnych oraz innych wykazanych przez administratora lub zarządcę obiektu.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu:

a) położenie budynku:

korzystne +10%

niekorzystne – 5%

b) położenie lokalu w budynku:

korzystne +10%

niekorzystne – 5%

c) ogólny stan techniczny budynku:

dobry +10%

dostateczny + 5%

mierny – 5%

zły -10%

d) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

brak instalacji gazowej -5%

antena zbiorcza +2%

kuchnia bez oświetlenia naturalnego -10%

4. Podwyższanie stawki bazowej czynszu może być dokonywane jeden raz w roku.

5. Ustala się stawkę czynszu za lokale socjalne w wysokości 50% kwoty najniższego czynszu.

## **Rozdział 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**

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suszec są zarządzane przez Wójta Gminy Suszec.
2. W latach 2019-2023 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Suszec.

## **Rozdział 6**

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

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 – 2023 będą przychody z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suszec oraz środki własne budżetu Gminy Suszec.
2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki zewnętrzne pozyskane m.in. na inwestycje.

## **Rozdział 7**

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

1. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację w latach 2019-2023 przedstawia poniższa tabela:

	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2019	10 000,00	10 000,00	4000,00	50 000,00
2020	10 000,00	10 000,00	0	50 000,00
2021	10 000,00	10 000,00	0	230 000,00
2022	10 000,00	10 000,00	0	121 698,00
2023	10 000,00	10 000,00	0	1 651 193,00

## **Rozdział 8**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć, by umożliwić wszystkim najemcom podpisanie umów na dostawy mediów.

2. Aby optymalnie wykorzystać gminny zasób mieszkaniowy planuje się przekwaterowanie najemców do mieszkań o metrażu dostosowanym do liczby mieszkańców.
3. Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane zgodnie z bieżącymi potrzebami oraz zgodnie z liczbą wniosków.
4. Planowane remonty budynków komunalnych i mieszkań będą dostosowane do istniejących potrzeb w tym zakresie.
5. Realne potrzeby remontowe przedstawione w Rozdziale 2 - *Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata* wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji na okres prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali mieszkalnych. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali w związku z prowadzeniem remontów budynków i lokali.
6. Planuje się sprzedaż jednego lokalu mieszkalnego położonego w Mizerowie przy ul. Wyzwolenia 241/6, w budynku wielomieszkaniowym wspólnoty mieszkaniowej w Mizerowie.