

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W NAMYSŁOWIE**

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Namysłów na lata 2017-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610, z późn. zm.) Rada Miejska w Namysłowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Namysłów na lata 2017 – 2022 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Namysłowa.

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

Przewodniczący Rady

**Sylwester Zabielný**

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NAMYSŁÓW  
NA LATA 2017 -2022**

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

§ 1. W celu określenia kierunków działania Gminy Namysłów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Namysłów na lata 2017-2022, który obejmuje:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Namysłów w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, lokale tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) Analizę potrzeb oraz plan 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) Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy namysłów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- 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 namysłów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział II

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

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Namysłów obejmuje 677 lokali w tym:

- a) Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Namysłów – 87 lokali,
- b) Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność jednoosobowej spółki gminnej Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o.o. w Namysłowie – 590 lokali.

2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów wydzielono 53 lokale socjalne i 5 pomieszczeń tymczasowych.

Wykaz tych lokali zawiera kolejno **tabela Nr 1** i **tabela Nr 2**.

**Tabela Nr 1** Lokale socjalne

L.p.	Nazwa ulicy	Nr budynku	Nr lokalu	Pow. użytk.	Pow. mieszk.	Ilość pokoi
1.	1-go Maja	26A	2	27,52	14,35	1
2.	3-go Maja	13A	1A	11,68	11,68	1
3.	3-go Maja	13A	1B	15,20	15,20	1
4.	3-go Maja	13A	2	21,67	21,67	1
5.	3-go Maja	13A	3	18,58	18,58	1
6.	3-go Maja	13A	4	20,71	20,71	1
7.	3-go Maja	13A	5	84,30	53,10	1
8.	3-go Maja	14	4	11,60	11,60	1
9.	3-go Maja	15	1A	11,00	11,00	1
10.	3-go Maja	15	4	15,66	15,66	1
11.	3-go Maja	16	1	15,60	15,60	1
12.	3-go Maja	16	1A	10,68	10,68	1
13.	3-go Maja	18	1	45,48	32,40	1
14.	3-go Maja	18	3	49,70	33,60	1
15.	3-go Maja	18	5	25,20	25,20	1
16.	3-go Maja	18	6	21,93	21,93	1
17.	3-go Maja	20	1	25,83	10,25	1
18.	3-go Maja	20	3	28,10	17,55	1
19.	3-go Maja	20	4	32,07	19,20	1
20.	3-go Maja	20	5	21,08	10,50	1
21.	3-go Maja	23A	7	36,02	25,31	1
22.	Adama Mickiewicza	4	1	23,19	15,00	1
23.	Adama Mickiewicza	4	2	23,98	14,62	1
24.	Adama Mickiewicza	4	3	67,60	53,80	2
25.	Adama Mickiewicza	4	4	39,23	19,03	1
26.	Adama Mickiewicza	4	5	49,93	16,03	1
27.	Bohaterów Warszawy	7	9	35,78	15,20	1
28.	Bohaterów Warszawy	12	1	52,67	40,56	2

29.	Bohaterów Warszawy	12	2	54,41	27,64	1
30.	Bohaterów Warszawy	12	4	46,10	32,64	1
31.	Bohaterów Warszawy	26	4	19,04	13,53	1
32.	Bohaterów Warszawy	28	1	47,25	30,21	1
33.	Bohaterów Warszawy	28	4	41,10	23,04	1
34.	Bohaterów Warszawy	30	8	28,07	17,50	1
35.	Bohaterów Warszawy	32	2	37,90	23,59	1
36.	Bolesława Chrobrego	19	1	24,23	24,23	1
37.	Bolesława Chrobrego	19	3	24,24	24,24	1
38.	Bolesława Chrobrego	19	4	50,35	26,04	1
39.	Harcerska	4	2	28,70	16,97	1
40.	Jana Pawła II	5	6	26,34	26,34	1
41.	Józefa Piłsudskiego	1	5	70,03	46,93	3
42.	Józefa Piłsudskiego	1	6	40,12	20,19	1
43.	Józefa Piłsudskiego	1	7	30,11	17,11	1
44.	Józefa Piłsudskiego	6	2	18,75	18,75	1
45.	Obr. Pokoju	20B	5	45,13	19,77	1
46.	Pocztowa	5	3	17,22	17,22	1
47.	Rynek	1	7	22,14	12,38	1
48.	Stanisława Dubois	17	6	13,35	13,35	1
49.	Stanisława Dubois	17	6A	17,26	17,26	1
50.	Stanisława Dubois	31A	1	31,87	22,84	1
51.	S. Staszica	1	8	15,20	9,60	1
52.	Szkolna	3A	1A	17,08	17,08	1
53.	Szkolna	3	7	14,00	12,50	1
			Razem	1.621,98	1.120,96	

**Tabela Nr 2** Pomieszczenia tymczasowe

L.p.	Nazwa ulicy	Nr budynku	Nr lokalu	Pow. użytk.	Pow. mieszk.	Ilość pokoi
1.	Jana Pawła II	5	9	14,40	14,40	1
2.	Bohaterów Warszawy	12	1A	9,88	9,88	1
3.	Plac Wolności	10	7	13,77	13,77	1
4.	Stanisława Staszica	1A	1	25,75	25,75	1
5.	Piastowska	20	5	10,80	10,80	1
			Razem	74,60	74,60	

§ 3. 1. Na lata 2017-2022 przyjmuje się prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów, którą zawiera **tabela Nr 3**.

2. Przewiduje się zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:

- a) Budowę budynku mieszkalnego przy ul. Łęczańskiej 11 b w Namysłowie,
- b) Przebudowę budynku przy ul. Dubois 11 w Namysłowie (obecnie wyłączzonego z użytkowania).
- c) Budowę budynku przy ul. Mickiewicza 2 w Namysłowie.

Planowane inwestycje na lata 2017-2022 pozwolą na uzyskanie 68 nowych lokali mieszkalnych. Przewidywane inwestycje na lata 2017-2022 zawarte są w **tabeli nr 4**.

3. Negatywny wpływ na wielkość zasobów mieszkaniowych będzie miała sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.

**Tabela Nr 3** Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów

<b>Rok*</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Liczba lokali socjalnych	53	73	96	106	121	121
Liczba pomieszczeń tymczasowych	5	5	5	6	6	6
Liczba pozostałych lokali mieszkalnych	619	587	595	576	579	567
Ogółem liczba lokali	677	665	696	688	706	694

\*- stan na dzień 01 stycznia każdego roku

**Tabela nr 4** Ilość lokali uzyskanych w wyniku budowy i przebudowy budynków mieszkalnych w latach 2017-2022

<b>ROK</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Łęczańskiej 11B w Namysłowie	-	-	35	-	-	-
Przebudowa budynku przy ul. Dubois 11 w Namysłowie	-	-	8	-	-	-
Budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Mickiewicza 2 w Namysłowie	-	-	-	-	25	-

§ 4. 1. Priorytetem działań gminy będzie budowa nowych budynków mieszkalnych wielolokalowych począwszy od roku 2017.

2. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów w większości wybudowano przed 1939 r., w związku z czym charakteryzują się złym stanem technicznym oraz niskim standardem. Uwzględniając potrzeby remontowe będą podejmowane prace remontowe zapewniające bezpieczeństwo lokatorów oraz gwarantujące utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na zadowalającym poziomie techniczno-budowlanym.

3. Przyjmuje się prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne, co kolejno określają **tabele Nr 5 i Nr 6**.

**Tabela Nr 5** Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe

Lata	Liczba lokali socjal.	Liczba pom. tymczas.	RAZEM Lokale socj. i pom. tymczas.	Liczba lokali Socjalnych i pom. Tymczasowych nie wymagających remontu	Liczba lokali socjalnych i pom. tymczasowych wymagających remontu i drobnych napraw	Liczba lokali socjalnych i pom. tymczasowych wymagających remontu kapitalnego
2017	53	5	58	-	56	2
2018	73	5	78	10	64	4
2019	96	5	101	20	79	2
2020	106	6	112	43	66	3
2021	121	6	127	53	72	2
2022	121	6	127	68	55	4

**Tabela Nr 6 -** Pozostałe lokale mieszkalne

Lata	Liczba lokali	Liczba lokali nie wymagających remontu	Liczba lokali wymagających remontu i drobnych napraw	Liczba lokali wymagających remontu kapitalnego
2017	619	107	508	4
2018	589	109	478	2
2019	599	153	444	2
2020	582	153	425	4
2021	587	168	417	2
2022	577	168	406	3

### Rozdział III

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

§ 5. 1. Analiza sytuacji mieszkaniowej gminy wskazuje na potrzebę budowy nowych budynków i zwiększania ilości lokali mieszkalnych. Wielkość nakładów inwestycyjnych z podziałem na kolejne lata zawiera tabela nr 7.

**Tabela nr 7** Plan nakładów inwestycyjnych na lata 2017-2022

L.p.	Zakres rzeczowy robót	Wielkość nakładów finansowych w tys. zł					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Budowa budynku mieszkalnego przy ul. Łęczańskiej 11 w Namysłowie	985	2.000	-	-	-	-
2.	Remont kapitalny budynku przy ul. Dubois 11 w Namysłowie	277	277	-	-	-	-
3.	Budowa budynku mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 2 w Namysłowie	-	-	1500	1500	-	-

2. Kolejnym działaniem będą inwestycje służące ochronie powietrza realizowane na terenie Gminy Namysłów. Wiele budynków zostanie przyłączonych do miejskiej sieci centralnego ogrzewania, co ograniczy emisję spalin. W lokalach mieszkalnych zlikwidowane zostaną istniejące piece kaflowe, a w ich miejsce wykonana będzie wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania.

3. Pomimo zintensyfikowania w ostatnich latach prac remontowych i modernizacyjnych stan lokali i budynków mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów nadal należy określić jako średni. Poprawa tego stanu wymaga dużych nakładów finansowych.

4. Potrzeby remontowe lokali i budynków wynikają z konieczności:

- a) Utrzymania stanu technicznego budynków mieszkalnych na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania,
- b) Przeprowadzenia modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych,
- c) Zgodnego z przeznaczeniem użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkami, a w szczególności w zakresie zaopatrzenia w gaz, energię ciepłą, ochronę przeciwpożarową oraz odprowadzania ścieków i usuwania odpadów stałych,
- d) Racjonalizacji zużycia wody i energii elektrycznej,
- e) Utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków.

5. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest bezpieczeństwo lokatorów, stąd w pierwszej kolejności prace remontowe obejmować będą elementy konstrukcyjne budynku, tj. dachy, stropy, balkony, następnie instalacje oraz wymianę stolarki i remonty elewacji z dociepleniem ścian zewnętrznych.

6. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów, z podziałem na kolejne lata zawiera **tabela Nr 8**.

**Tabela nr 8** Plan remontów zasobów mieszkaniowych gminy na lata 2017-2022

L.p.	Zakres rzeczowy robót	Wielkość nakładów finansowych w tys. zł					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	<b>Roboty dekarские</b> (remonty kapitalne dachów, prace zabezpieczające, konserwacyjne)	120	80	60	80	60	65
2.	<b>Prace konstrukcyjne</b> (remont balkonów, kotwienie budynków)	20	10	15	10	10	10
3.	<b>Roboty instalacyjne - instalacje wodno-kanalizacyjne,</b> (wymiana pionów i poziomów wodnych, kanalizacyjnych w budynkach, remont i wymiana przyłączy sieci zewnętrznych) <b>instalacje centralnego ogrzewania</b> (wymiana wewnętrznych instalacji c.o., montaż instalacji c.o., podłączenie budynków do sieci c.o.) <b>instalacje gazowe</b> (wymiana wewnętrznych instalacji gazowych, przeniesienie zaworów głównych na zewnątrz budynku, coroczne przeglądy instalacji gazowych)	160	60	60	60	60	60

4.	<b>Roboty instalacyjne - instalacje elektryczne</b> (wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych w lokalach gminnych, modernizacja i wymiana instalacji na klatkach schodowych)	10	20	15	20	10	20
5.	<b>Roboty stolarskie</b> (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana podłóg drewnianych i remont lub wymiana schodów drewnianych na klatkach schodowych)	25	23	20	25	20	25
6.	<b>Prace elewacyjne</b> (remont elewacji docieplenie ścian zewnętrznych)	160	60	40	60	40	40
7.	<b>Roboty zduńskie</b> (przestawienie i postawienie pieców pokojowych, kaflowych, postawienie trzonów kuchennych lub montaż kuchni przenośnych)	10	10	8	8	6	6
8.	<b>Roboty malarskie</b> (malowanie klatek schodowych, malowanie mieszkań do zasiedlenia)	10	12	8	10	6	10
9.	<b>Pozostałe koszty robót ogólnobudowlanych</b> (prace murarskie, ślusarskie, konserwacyjne w zakresie robót: dekarских, instalacyjnych stolarskich, przeglądy techniczne budynków, przeglądy przewodów kominowych)	40	40	50	50	50	50

#### **Rozdział IV**

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

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów ma na celu:

- a) racjonalne gospodarowanie zasobem,
- b) pozyskiwanie środków na remonty i modernizację zasobu,
- c) prywatyzację zasobu.

2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2022 przedstawia **tabela Nr 9**.

**Tabela Nr 9** Sprzedaż lokali w latach 2017-2022

<b>ROK</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Ilość lokali ogółem na 1 stycznia	677	665	696	688	706	699
Liczba lokali przewidzianych do sprzedaży	12	12	8	7	7	7

#### **Rozdział V**

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

§ 7. 1. Czynsz za najem lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych, wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Namysłów ustala:

- 1) Burmistrz Namysłowa – w odniesieniu do lokali będących własnością Gminy Namysłów;



- 2) Zgromadzenie Wspólników Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o. o. w Namysłowie (jednoosobowa spółka gminna) – w stosunku do lokali będących własnością Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o.o. w Namysłowie;
2. Właściciel, o który mowa w ust. 1, ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, odpowiednio w drodze zarządzenia Burmistrza Namysłowa i uchwały Zgromadzenia Wspólników Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o.o. w Namysłowie.
3. Wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Namysłów nie może być mniejsza niż suma średniej wielkości:
  - 1) zaliczek eksploatacyjnych i remontowych uchwalonych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, w których znajdują się lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego;
  - 2) stawki podatku od nieruchomości.
4. Stawka za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie będzie wyższa niż czynsz za lokal dotychczasowy.
5. Stawka za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w stosunku do lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów.

**§ 8.** 1. Najemcom lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów udziela się pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań z tytułu czynszu na uzasadniony wniosek poprzez:

- 1) umorzenie w całości lub części zaległości czynszowej;
  - 2) odroczenie terminu płatności spłaty zaległości czynszowej;
  - 3) rozłożenie na raty spłaty zaległości czynszowej.
2. W przypadku udzielenia pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań, określonej w ust. 1 pkt. 2 i 3, nie pobiera się odsetek za zwłokę.
3. W razie gdy dłużnik nie dochowa terminów wynikających z warunków udzielonej pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań, określonej w ust. 1 pkt 2 i 3, wówczas zobowiązanie pozostałe do spłaty staje się natychmiast wymagalne wraz z ustawowymi lub umownymi odsetkami za zwłokę, obliczonymi od pierwotnych terminów płatności.

**§ 9.** 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów na następujących warunkach:

- 1) średni dochód brutto w okresie ostatnich sześciu miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
  - a) 100% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 75% najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym;

- 2) Wysokość stawki czynszu nie jest niższa niż 3% wartości odtworzeniowej.
- 3) Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres dwunastu miesięcy, z możliwością przedłużenia na kolejny okres dwunastu miesięcy, w przypadku przedłużającej się szczególnie trudnej sytuacji finansowej najemcy;
- 4) Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu ma obowiązek przedłożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę;
- 5) Obniżka czynszu nie dotyczy lokali socjalnych.

## **Rozdział VI**

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

**§ 10.** 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomościami;
  - 2) zapewnienie właściwej eksploatacji nieruchomości;
  - 3) zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika;
  - 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
  - 5) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
  - 6) uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.
2. Zasobem mieszkaniowym gminy administruje Zakład Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o. o., będący spółką ze 100% udziałem gminy. Na lata 2017-2022 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Namysłów.
3. Budynkami mieszkalnymi będącymi w całości własnością gminy zarządza Zakład Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o.o., natomiast zarządzanie budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządców nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

## **Rozdział VII**

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

**§ 11.** 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2022 to:

- 1) Czynsze za lokale mieszkalne;
  - 2) Czynsze za lokale użytkowe oraz za inne pomieszczenia użytkowe;
  - 3) Dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i innych;
  - 4) Budżet państwa – w ramach finansowego wsparcia tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie stanowiących lokali socjalnych.
2. Planowany poziom wpływów w poszczególnych latach przedstawia **tabela Nr 10**.

**Tabela Nr 10** Źródła finansowania w latach 2017-2022

L.p.	Źródła finansowania	Wielkość wpływów w tys. zł					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, lokale użytkowe i inne	1.704	1.664	1.764	1.800	1.925	1.962
2.	Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i innych	450	450	310	270	270	270
3.	Wsparcie z budżetu Państwa	-	1.406	-	1.050	-	-
<b>Łącznie</b>		2.154	3.520	2.074	3.120	2.195	2.232

### Rozdział VIII

#### Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy

§ 12. 1. Prognoza kosztów została sporządzona z uwzględnieniem założeń:

- 1) Przyjęto roczny 2% wzrost kosztów z tytułu inflacji oraz podwyżek cen usług komunalnych (tj.: energia elektryczna, c.o., woda i odbiór ścieków);
- 2) Zmniejszenie kosztów zaliczki wnoszonej do wspólnot mieszkaniowych w związku ze sprzedażą mieszkań;
- 3) Wzrost kosztów zarządcy o ok. 2% rocznie ze względu na prognozowany m. in. wzrost płac.

§ 13. 1. 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 Namysłów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawia **tabela Nr 11**.

**Tabela Nr 11** Wydatki w latach 2017-2022

L.p.	Rodzaj wydatku	Wielkość wydatków w tys. zł					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (naprawy, konserwacja, itp.)	169	264	166	267	167	268
2.	Koszty remontów i modernizacji budynków mieszkalnych	386	51	110	56	95	286
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	852	844	849	844	849	854
4.	Koszty sprzedaży majątku	25	25	15	13	13	13
<b>Łącznie</b>		1.432	1.184	1.140	1.180	1.124	1.421

### Rozdział IX

#### Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 14. 1. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Namysłów, to w szczególności:

- 1) Prywatyzacja lokali mieszkalnych, która pozwoli na obniżenie kosztów eksploatacji i remontów, a dodatkowym efektem będą wpływy ze sprzedaży;
- 2) Racjonalizacja zarządzania lokalami, mająca na celu obniżenie kosztów zarządzania;

- 3) Prowadzenie racjonalnej polityki zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami z uwzględnieniem ilości osób w gospodarstwie domowym oraz sytuacji materialnej najemców;
  - 4) Dążenie do umożliwienia osobom, którym poprawiły się warunki finansowe do zamiany lokali z lokali socjalnych na inne lokale, które ponadto zadeklarują docelowo ich wykup;
  - 5) Włączenie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych, a w konsekwencji przeniesienie części kosztów z tytułu sprzątnania i wywozu nieczystości na właścicieli prywatnych i wspólnoty mieszkaniowe.
  - 6) Ustanowienie koniecznych służebności oraz sprzedaż gruntów umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości;
  - 7) Nadzorowanie terminowości regulowania opłat czynszowych i wzmożona windykacja zaległych należności.
2. Obecny stan, uwzględniając listy osób oczekujących na przydział lokali, cechuje się szczególnym deficytem lokali socjalnych, stąd jako priorytet ustala się powiększenie zasobu lokali socjalnych przez adaptację innych lokali o obniżonym standardzie na ten cel oraz budowę budynku socjalno-mieszkaniowego.
3. Ustala się wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach, pozostających wyłączną własnością Gminy Namysłów, w szczególności:
- 1) przeznaczonych do wykwaterowania;
  - 2) wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską;
  - 3) przeznaczonych na lokale socjalne;
  - 4) będących obiektem użyteczności publicznej.

## Uzasadnienie

Uchwalanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z powyższymi przepisami Wieloletni program gospodarowania zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali;

3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;

4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

5) Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;

6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

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 Namysłów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;

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

W związku z wpływem okresu obowiązywania dotychczasowej uchwały w tej sprawie przygotowany został nowy program na kolejne pięć lat. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.

Projektodawca: Burmistrz

BC