

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulmierzyce
na lata 2021-2025**

Rozdział 1.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sulmierzyce obejmuje 27 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy.

2. Charakterystyka lokali mieszkalnych będących w zasobach Gminy:

Tabela nr 1

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali		Wyposażenie	Stan techniczny	Pow. użytkowa [m ²]	Sposób zagospodarowania
1.	Bogumiłowice 78	2	1	wod.-kan., c.o., WC	dobry	57,27	umowa na czas nieokreślony
			2	wod.-kan., c.o., WC	dobry	68,06	umowa na czas nieokreślony
2.	Dworszowice Pakoszowe 5	6	1	woda, c.o., WC	dobry	46,00	umowa na czas nieokreślony
			2	woda, c.o., WC	dobry	37,00	umowa na czas określony
			3	woda, c.o., WC	dobry	51,52	umowa na czas określony
			4	woda, c.o., WC	dobry	46,00	umowa na czas nieokreślony
			5	woda, c.o., WC	dobry	37,00	umowa na czas określony
			6	woda, c.o., WC	dobry	46,00	umowa na czas nieokreślony
3.	Eligiów 17	3	1	woda, c.o., WC	dobry	85,10	umowa na czas nieokreślony
			2	woda, c.o., WC	dobry	76,45	umowa na czas określony
			3	woda, c.o., WC	dobry	98,63	umowa na czas nieokreślony
4.	Kuźnica 43	5	1	woda, c.o., WC	dobry	45,23	umowa na czas nieokreślony
			2	woda, c.o., WC	dobry	60,49	umowa na czas nieokreślony
			3	woda, c.o., WC	dobry	50,34	umowa na czas nieokreślony
			4	woda, c.o., WC	dobry	51,78	umowa na czas nieokreślony
			5	woda, c.o., WC	dobry	68,61	umowa na czas nieokreślony
5.	Sulmierzyce ul. Szkolna 5	4	1	wod.-kan., c.o., WC	dobry	46,00	umowa na czas nieokreślony

			2	wod.-kan., c.o., WC	dobry	56,00	umowa na czas nieokreślony
			3	wod.-kan., c.o., WC	dobry	46,00	umowa na czas nieokreślony
			4	wod.-kan., c.o., WC	dobry	53,00	umowa na czas nieokreślony
6.	Sulmierzyce ul. Słoneczna 6	2	1	wod.-kan., c.o., WC	dobry	60,65	umowa na czas określony
			2	wod.-kan., c.o., WC	dobry	66,33	umowa na czas nieokreślony
7.	Wola Wydrzyna 21	5	1	woda, c.o., WC	dobry	65,00	umowa na czas nieokreślony
			2	woda, c.o., WC	dobry	51,00	umowa na czas nieokreślony
			3	woda, c.o., WC	dobry	63,36	umowa na czas nieokreślony
			4	woda, c.o., WC	dobry	92,66	umowa na czas określony
			5	woda, c.o., WC	dobry	79,69	umowa na czas nieokreślony

3. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu w wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę oraz ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal.

4. W mieszkaniowym zasobie Gminy nie ma lokali socjalnych.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Remonty i modernizacja będą realizowane w miarę potrzeb i możliwości finansowych gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów, aby stan techniczny lokali nie uległ pogorszeniu.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych.

3. Zakres planowanych remontów i modernizacji na lata 2021-2025 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Adres budynku	Planowana wielkość środków	Zakres robót w poszczególnych latach				
		2021	2022	2023	2024	2025
Eligiów 17	750 000,00	3 000,00	Termomodernizacja 738 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
Kuźnica 43	561 500,00	Termomodernizacja 553 500,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
Wola Wydrzyna 21	944 200,00	25 000,00	Termomodernizacja 910 200,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
Bogumiłowice 78	551 970,00	3 000,00	Termomodernizacja 539 970,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
Dworszowice Pakoszowe 5	454 800,00	3 000,00	Termomodernizacja 442 800,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
Sulmierzyce ul. Szkolna 5	565 500,00	Termomodernizacja 553 500,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
Sulmierzyce ul. Słoneczna 6	18 000,00	6 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. Gmina Sulmierzyce na lata 2021-2025 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Wysokość czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu powinna być kształtowana na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzenie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony przez Wójta Gminy Sulmierzyce według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Wójt Gminy może podwyższać stawkę podstawową nie częściej, niż co 6 miesięcy, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na trzy miesiące na przód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. Wynajmujący może pobierać oprócz czynszu inne opłaty w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośredniej z dostawcą mediów i usług.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową:

a) ze względu na wyposażenie lokalu:

- brak wyposażenia lokalu w jakiegokolwiek urządzenia sanitarne - wg stawki bazowej,
- wyposażenie w wodę - stawka ulega podwyższeniu o 10%,
- wyposażenie w WC - stawka ulega podwyższeniu o 10%,
- wyposażenie w centralne ogrzewanie - stawka ulega podwyższeniu o 20%,

b) ze względu na usytuowanie budynku:

- na terenie miejscowości gminnej Sulmierzyce - stawka ulega podwyższeniu o 5%,
- w pozostałych miejscowościach - stawka bazowa,

6. W przypadku zbiegu czynników obniżających lub podwyższających stawkę czynszu w stosunku do zajmowanego lokalu, uwzględnia się wszystkie czynniki.

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

§ 5. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Sulmierzyce.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków;
- 3) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń i zieleni;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy w ramach środków niezbędnych do przeprowadzenia remontów;
- 2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 3) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali użytkowych;
- 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział 7.
Wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 7. Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Sulmierzyce w latach 2021-2025 przedstawione w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty remontów i modernizacji (w zł)	Wydatki inwestycyjne
2021	60 000,00	40 000,00	1 107 000,00
2022	60 000,00	20 000,00	1 892 970,00
2023	60 000,00	20 000,00	-
2024	60 000,00	20 000,00	-
2025	60 000,00	20 000,00	-

Rozdział 8.

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

§ 8.1. W latach 2021-2025 działania Gminy Sulmierzyce będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym poprzez zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonywanie remontów bieżących.

2. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w celu powiększenia zasobu w zależności od zapotrzebowania.

3. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

4. Racjonalne gospodarowanie środkami własnymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.

5. Czynienie starań o pozyskiwanie pozabudżetowych środków finansowych.