



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 2 października 2023 r.

Poz. 6388

UCHWAŁA NR XLIV/378/2023 RADY GMINY OSIEK

z dnia 28 września 2023 roku

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725).

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Osiek na lata 2023 - 2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osiek.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Maria Lach

Załącznik do uchwały Nr XLIV/378/2023

Rady Gminy Osiek

z dnia 28 września 2023 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Osiek na lata 2023 - 2027**Rozdział 1.
POSTAWNOWIENIA OGÓLNE****§ 1.**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Osiek na lata 2023 -2027 określa podstawowe kierunki działania Gminy Osiek w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy w tym okresie.

§ 2.

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Osiek na lata 2023 - 2027,
- 2) ustawie o ochronie praw lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

**Rozdział 2.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO
GMINY OSIEK W POSZCZEGÓLNYCH LATACH****§ 3.**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Osiek stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Osiek.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Osiek składa się z następujących lokali mieszkalnych:

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa	Wypożenie techniczne			
			bieżąca woda	gaz	co	kanalizacja
1.	Osiek, ul. Główna 92	26,60 m ²	x			x
2.	Osiek, ul. Główna 92	31,20 m ²	x	x	x	x
3.	Osiek, ul. Główna 92	30,42 m ²	x	x	x	x
4.	Osiek, ul. Główna 92	35,82 m ²	x	x	x	x
5.	Osiek, ul. Główna 92	57,35 m ²	x	x	x	x
6.	Osiek, ul. Główna 92	64,28 m ²	x	x	x	x

3. Z ogólnego zasobu mieszkaniowego zostanie wyodrębniony 1 lokal socjalny.

4. Stan techniczny lokali mieszkalnych jest dobry.

5. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie gminy.

6. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2023 - 2027

	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu	6	6	6	6	6
W tym lokali socjalnych	1	1	1	1	1

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**§ 4.**

1. Remonty i modernizacje prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy.
2. Podstawy do planowanych remontów i modernizacji stanowią przeglądy instalacji elektrycznej, gazowej, urządzeń grzewczo-kominowych, przeciwpożarowych oraz konstrukcyjnych.
3. Gmina będzie realizowała następujące kierunki działań:
 - 1) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
 - 2) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
4. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
5. Finansowanie zasobów mieszkaniowych w latach 2023 - 2027 będzie z planowanych środków z budżetu Gminy w wysokości określonej w corocznych planach remontów.
6. Planowane remonty, modernizacje i inwestycje w zasobie mieszkaniowym Gminy Osiek w latach 2023 - 2027.

Wyszczególnienie	Kolejne lata	Planowane koszty w zł
projekt adaptacji mieszkania 26,60 m ²	2023 r.	10000,-
realizacja opracowanego projektu adaptacji mieszkania 26,60 m ²	2024 r.	100000,-
malowanie klatki schodowej	2025 r.	10000,-
wymiana drzwi wejściowych	2026 r.	3000,-
prace remontowe wokół budynku	2027 r.	4000,-

**Rozdział 4.
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH****§ 5.**

W latach 2023 - 2027 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Osiek.

**Rozdział 5.
ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU****§ 6.**

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej.
2. Wójt Gminy Osiek zarządzeniem ustala stawki czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 7.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Osiek.

§ 8.

Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 9.

1. Wójt Gminy Osiek, określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników obniżających wartość użytkową lokali.

2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne:

- 1) lokal bez centralnego ogrzewania obniżenie o 10 %
- 2) lokal bez łazienki obniżenie o 10 %
- 3) lokal bez WC (WC poza lokalem) obniżenie o 10 %
- 4) lokal położony w suterenie obniżenie o 10 %.

3. Czynniki obniżające czynsz nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

4. W przypadku wykonania przez najemcę remontu za zgodą wynajmującego stawka czynszu może zostać obniżona do poziomu 50 % obowiązującej stawki na okres ustalony przy zatwierdzeniu zakresu remontu.

5. Zakres prac remontowych oraz przybliżona kwota wykonania podlega zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Osiek.

6. Do obniżenia stawek czynszu nie uprawnia wykonanie prac związanych z odświeżeniem wnętrza (m.in. malowanie, tapetowanie) lub prace obciążające najemcę.

§ 10.

Opłaty za lokale mieszkalne o tych samych walorach, w zasobie mieszkaniowym gminy Osiek, powinny być porównywalne.

§11.

Najemca lokalu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, do których należy zaliczyć m.in. opłaty za dostawę energii, wody, gazu, odbiór odpadów komunalnych oraz nieczystości ciekłych.

Rozdział 6.**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****§ 12.**

Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Osiek gospodaruje Wójt Gminy Osiek.

§ 13.

Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.

§ 14.

Nie przewiduje się zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2023 - 2027****§ 15.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Osiek.

Rozdział 8.**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, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDYNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE****§ 16.**

Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu w latach 2023- 2027

Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
koszty bieżącej eksploatacji	4000,-	4400,-	5000,-	5200,-	5700,-
remonty	10000,-	-	10000,-	3000,-	4000,-
koszty zarządu	-	-	-	-	-
inwestycje	-	100000,-	-	-	-
Razem	14000,-	104400,-	15000,-	8200,-	9700,-

Rozdział 9.**OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY****§ 17.**

Ustalone realne potrzeby remontowe wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

§ 18.

Stan zasobu mieszkaniowego gminy Osiek nie wymusza planowania sprzedaży w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Wiceprzewodniczący Rady

Maria Lach