



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 24 listopada 2023 r.

Poz. 8560

UCHWAŁA NR LXII/511/23 RADY GMINY ORNONTOWICE

z dnia 16 listopada 2023 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ornontowice na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) w związku z 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 2023 r. poz. 725) na wniosek Wójta Gminy Ornontowice, po przeprowadzeniu konsultacji z mieszkańcami Gminy Ornontowice,

uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ornontowice na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ornontowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Nieużyła

Załącznik do uchwały Nr LXII/511/23

Rady Gminy Ornontowice

z dnia 16 listopada 2023 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
ORNONTOWICE NA LATA 2024-2028****Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1) „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ornontowice na lata 2024-2028”, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ornontowice, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2) Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 2. Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725)
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Ornontowice;
- 3) Wólcie – należy przez to rozumieć Wójtę Gminy Ornontowice;
- 4) Powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnie określone w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 3. 1) W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzą lokale w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali na rzecz osób trzecich jak i budynek będący w całości własnością gminy.

2) Gmina posiada lokale socjalne.

3) Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, według stanu na dzień 16 listopada 2023 r., obejmuje 63 lokale mieszkalne.

4) Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w prognozie na poszczególne lata przedstawia tabela Nr 1:

Tabela Nr 1.

Mieszkaniowy zasób Gminy Ornontowice w poszczególnych latach	Ogółem zasób mieszkaniowy	Liczba lokali socjalnych
2024 r.	63	7
2025 r.	62	9
2026 r.	61	8
2027 r.	60	7
2028 r.	59	7

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali**

§ 4. 1) Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od utrzymania budynków, wieku budynków oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów. Budynki przy ul. Akacyjowej oraz przy ul. Żabik powstały w latach 80-tych. W latach 2010 i 2011 Gmina Ornontowice wybudowała ze środków własnych i oddała do użytku nowy budynek socjalny wykonany w technologii tradycyjnej o łącznej pow. 441,42 m².

- 2) Większość budynków gminnych wymaga modernizacji i dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
- 3) Występuje konieczność przeprowadzenia prac w zakresie remontów i modernizacji elewacji, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i ogrodnictwa.
- 4) Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia tabela Nr 2

Tabela Nr 2.

Wyposażenie techniczne	Liczba lokali
Instalacja wodociągowa	63
Instalacja kanalizacyjna	63
Instalacja c.o.	63

§ 5. 1) Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu utrzymywanie zasobów w stanie co najmniej nie pogorszone.

- 2) Plan remontów omawiany jest na zebraniach Wspólnot mieszkaniowych z Zarządcami Nieruchomości. Zebrania Wspólnot odbywają się co najmniej 2 razy w roku kalendarzowym.
- 3) Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela Nr 3:

Tabela Nr 3

Rok	Dobry	Średni	Zły
2024		X	
2025		X	
2026		X	
2027		X	
2028		X	

Rozdział 4.**Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 6. 1) W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

- 2) Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawowane będzie:
- 3) 16 lokalami mieszkaniowymi przy ul. Żabik 6 – przez Wójta,
- 4) 38 lokalami mieszkaniowymi przy ul. Żabik 9, 11 i 13 – przez Zarządcę Nieruchomości,
- 5) 9 lokalami mieszkaniowymi przy ul. Akacyjowej 3, 7, 9, 19, 20, 24 – przez Zarządcę Nieruchomości.

§ 7. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) remonty, konserwacje i modernizacje lokali mieszkalnych i budynków,
- 2) pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych.

- 4) Organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu

§ 8. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2028, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 9. 1) Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu w zależności od dochodu na wspólne gospodarstwo mieszkaniowe.

- 2) Stawkę czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt Gminy, zgodnie z Zarządzeniem Wójta Gminy Ornontowice, Ustawą o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz zasadami określonymi w niniejszym programie.
- 3) Do wysokości czynszu oraz warunków obniżania lub podwyższania czynszu stosuje się zasady ustanowione przez Radę Gminy Ornontowice odrębną uchwałą oraz Zarządzeniem Wójta Gminy Ornontowice.
- 4) Warunki obniżania lub podwyższania czynszu zgodnie z Zarządzeniem Wójta Gminy Ornontowice przedstawia tabela Nr 4

Tabela Nr 4

Czynniki obniżające stawkę czynszu	
Lokal zlokalizowane na parterze i ostatnim piętrze	-0,10 zł/m ²
Lokal posiada ślepą kuchnię	- 0,20 zł/m ²
Lokal zlokalizowany w budynku przy ul. Żabik 9,11,13,	- 0,20 zł/m ²
Czynniki zwiększające stawkę czynszu	
Lokal znajduje się w centrum – I strefa	+ 0,10 zł/m ²
Lokal zlokalizowany od I do przedostatniego piętra	+ 0,10 zł/m ²
Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	+ 0,20 zł/m ²
Lokal wyposażony w instalację gazową	+ 0,15 zł/m ²
Lokal wyposażony w centralna wodę użytkową	+ 0,20 zł/m ²

- 5) Ustalanie stawek czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać 50% stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. W odniesieniu do stawki czynszu za lokale socjalne nie stosuje się czynników obniżających wartość czynszu.

Rozdział 6.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży z bonifikatą w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Każdy wniosek jest indywidualnie rozpatrywany.

§ 11. 1) Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione przez Radę Gminy Ornontowice odrębną uchwałą.

- 2) Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.

Rozdział 7.

Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym

§ 12. Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym przedstawia tabela Nr 5.

Tabela nr 5.

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków w złotych				
	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	255.500,00	268.200,00	281.600,00	295.600,00	310.300,00
Fundusz remontowy, remonty częściowe oraz modernizacja	60.400,00	63.400,00	66.500,00	69.800,00	73.300,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	17.800,00	18.700,00	19.600,00	20.500,00	21.500,00
Koszty inwestycyjne	10.000,00	10.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Razem	343.700,00	360.300,00	370.700,00	388.900,00	408.100,00

Rozdział 8.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 13. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przedstawia tabela Nr 6:

Tabela nr 6

	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Wpływ z czynszów za lokale mieszkalne	119.700,00	118.600,00	117.100,00	115.600,00	114.100,00
Wpływ z czynszów za piwnice	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00

Rozdział 9.**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 14. Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób.
- 2) prowadzenie aktywnej windykacji. Mieszkańcy otrzymują bieżącą informację o stanie zaległości. Brak zapłaty czynszu i innych należności przez lokatorów powoduje wzywanie ich do zapłaty, a w przypadku braku reakcji na te wezwania sprawy kierowane są na drogę sądową i egzekucję komorniczą.
- 3) informowanie najemców w trudnej sytuacji materialnej o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych formach pomocy z GOPS.
- 4) wskazywanie lokali zamiennych zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Ornontowice. Za pisemną zgodą Wynajmującego, najemcy lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszowych i innych opłatach z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub gdy zaległości te zostaną w całości uregulowane do dnia dokonania zamiany lokalu. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę mniejszego lub tańszego w utrzymaniu wolnego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.