



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 20 sierpnia 2024 r.

Poz. 5599

UCHWAŁA NR 24/VI/2024 RADY GMINY OPATÓW

z dnia 13 sierpnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.)

Rada Gminy Opatów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opatów na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Opatów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Opatów

Tomasz Kotowicz

Załącznik do uchwały Nr 24/VI/2024
Rady Gminy Opatów
z dnia 13 sierpnia 2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opatów na lata 2024-2028

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne i cele programu**

§ 1. 1 Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów na lata 2024-2028 zwany dalej Programem stanowi podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gminy Opatów.

2. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2024-2028, nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego.

§ 2. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024-2028 są następujące:

1. Pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
2. Systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów.
3. Prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu ochrony najuboższych najemców.
4. W przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania nie wyklucza się modernizacji istniejących lokali mieszkalnych.
5. Utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Opatów
w latach 2024-2028**

§ 3. 1 Mieszkaniowy zasób Gminy Opatów tworzą lokale mieszkalne, położone w budynkach stanowiących własność gminy.

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 286,66 m². Aktualne zestawienie zasobów mieszkaniowych w budynkach stanowiących własność gminy Opatów wg stanu na 1.01.2024 r. przedstawia tabela nr 1

Położenie budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	udział gminy w budynku
Zwierzyniec Pierwszy, ul. Szkolna 4	4	179,8	własność
Zwierzyniec Pierwszy, ul. 3 Maja 41	2	106,86	własność

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania.

§ 4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Opatów na lata 2024-2028 przedstawia tabela nr 2

LATA	Ilość lokali
2024	6
2025	6
2026	6
2027	6
2028	6

Stopień wyposażenia budynków w instalacje techniczne przedstawia tabela nr 3

Lp.	Rodzaj instalacji i urządzenia	Liczba budynków
1	Instalacja wodno-kanalizacyjna	0
2	Centralnego ogrzewania	1

§ 5. Prognozę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2024-2028 przedstawia tabela nr 4

Lata	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry	Stan techniczny dostateczny	Stan techniczny niezadawalający
2024	2	1	1	0
2025	2	2	0	0
2026	2	2	0	0
2027	2	2	0	0
2028	2	2	0	0

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) Stan techniczny dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga naprawy;
- 2) Stan techniczny dostateczny – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- 3) Stan techniczny niezadawalający – elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Potrzeby remontowe dla budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone są na podstawie przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.). Potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, a także działań podnoszących energooszczędność budynków, przypisuje się priorytetowy charakter.

2. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy Opatów pierwszeństwo będą miały:

- 1) Prace remontowe związane z usuwaniem stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów.
- 2) Działania zwiększające energooszczędność budynków.

3. Planowane działania i prace remontowe odbywać się będą na podstawie niniejszego Programu oraz:

- 1) Analizy potrzeb remontowych wynikający z przeglądów technicznych;
- 2) Możliwych do przeznaczenia na ten cel środków finansowych.

4. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 5

Lata/Lokalizacja	2024	2025	2026	2027	2028
Zwierzyniec Pierwszy, ul. Szkolna 4	Bieżące utrzymanie	Wymiana pokrycia dachowego, wymiana instalacji, wykonanie elewacji.	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
Zwierzyniec Pierwszy, ul. 3 maja 41	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie

5. Budynki gminne wymagają modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Gmina Opatów dysponuje starym zasobem mieszkaniowym, budynki są z lat 37 i 80 XX wieku. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty w budynku przy ulicy Szkolnej 4 w Zwierzyńcu Pierwszym. Tabela nr 6 przedstawia wysokość przewidywanych kosztów remontów i modernizacji na lata 2024-2028

Lata/Lokalizacja	2024	2025	2026	2027	2028
Zwierzyniec Pierwszy, ul. Szkolna 4	0	270 000	0	0	0
Zwierzyniec Pierwszy, ul. 3 maja 41	0	0	0	0	0

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028

§ 7. 1 Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

2. W latach 2024-2028 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 8. 1. Polityka czynszowa Gminy Opatów powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2028, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy Opatów wydając stosowne zarządzenie, nie częściej niż jeden raz w roku.

3. Przy ustalaniu czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest obowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających i obniżających wartość lokali.

1) czynniki obniżające:

- a) położenie budynku (poza miejscowością Opatów) – 10%
- b) brak instalacji centralnego ogrzewania – 15%
- c) budynki o dużym stopniu zniszczenia – 10%
- d) brak instalacji kanalizacyjnej – 15%

2) czynniki podwyższające:

- a) korzystne usytuowanie budynku +10%
- b) budynek zadbane elementy konstrukcji są w dobrym stanie technicznym +10%
- c) standard z łazienką i instalacją C.O. +10%

4. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.

5. Na wniosek najemcy o niskich dochodach dopuszcza się możliwość obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego, jeżeli wysokość czynszu ustalonego przez Wójta Gminy przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

6. Kwota obniżki wynosi:

- 1) 10% gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 100% do 75% najniższej emerytury brutto.
- 2) 20% gdy dochód na członka rodziny jest niższy niż 75% najniższej emerytury brutto.

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 latach 2024-2028**

§ 9. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

2. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt.

3. Przy wykonywaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące zasady:

- 1) Sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali,
- 2) Zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu mieszkaniowego,
- 3) Utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 4) Uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

4. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach związane z eksploatacją, remontami, modernizacją**

§ 10. 1. Finansowanie remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy na rok budżetowy.

2. Gmina Opatów w latach 2024-2028 przeznaczy środki na remonty i modernizacje, których wysokość określi uchwała budżetowa na dany rok.

3. W latach 2024-2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) Środki z budżetu gminy.

4. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy Opatów mogą być również finansowane ze źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa:

- 1) Dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali przeznaczonych na najem socjalny,
- 2) Preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

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, a także koszty inwestycyjne**

Przyjmuje się, iż wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych, zgodnie z tabelą nr 7 i będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy.

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	13 500	13 800	14 100	14 400	14 700
Koszty remontów lokali i budynków	0	120 000	0	0	0
Koszty modernizacji lokali i budynków	0	150 000	0	0	0
Nakłady	0	0	0	0	0

inwestycyjne					
Razem	0	283 800	14 100	14 400	14 700

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów

§ 11. 1. Działania Gminy Opatów mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) W związku z pogarszającym się stanem technicznym zasobu, konieczne będzie dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym. Ustalone realne potrzeby remontów i planu remontów wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu przeprowadzenia remontów.
- 2) Konieczne jest zabezpieczenie w budżecie stosownych środków na remonty i modernizację lokali i budynków, stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Opatów.
- 3) Umożliwienie odpracowania zadłużenia czynszowego.
- 4) Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na modernizację zasobu

2. Działania podejmowane przez gminę Opatów w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.