

**UCHWAŁA NR VIII/104/19
RADY GMINY OLSZTYN**

z dnia 17 grudnia 2019 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
w latach 2019-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2019.506 ze zm.¹⁾) 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 (t.j. Dz.U.2019.1182 ze zm.²⁾)

Rada Gminy Olsztyn uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjąć do realizacji „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olsztyn na lata 2019-2024”, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Janusz Konieczny

¹⁾Dz.U.2019.1309, Dz.U.2019.1696, Dz.U.2019.1815

²⁾Dz.U.2019.1309

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olsztyn w latach 2019-2024

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olsztyn na lata 2019-2024”, który w miarę potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

2. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) opis i prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) planowana sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

I. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy i prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu Gminy.

Zasoby mieszkaniowe Gminy Olsztyn tworzy 5 lokali mieszkalnych położonych w budynkach, które stanowią własność Gminy Olsztyn. Są to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje.

Dwa lokale są usytuowane w budynku Szkoły Podstawowej w Biskupicach. Remont dachu tego budynku oraz malowanie elewacji miało miejsce w 2016 roku, a uzupełnione zostało w roku bieżącym.

Kolejne dwa lokale znajdują się w budynku Przychodni Lekarskiej w Zrębicach Pierwszych. Termomodernizacja powyższego budynku została przeprowadzona w roku 2013. Wymieniono również instalację pionową odgromową, obróbki blacharskie oraz stolarkę okienną i drzwiową. W 2017 roku wymieniono kocioł centralnego ogrzewania na gazowy.

Piąty lokal mieszkalny jest usytuowany w budynku Świetlicy środowiskowej w Bukownie. Termomodernizacja powyższego budynku była wykonana w 2014 roku. W 2019 roku wykonano wymianę pokrycia dachowego. Koszty remontu powyższych budynków zostały pokryte ze środków pieniężnych budżetu Gminy Olsztyn oraz wpływów z czynszów.

Lokale mieszkalne w zasobie gminy wynajmowane są w większości na czas nieoznaczony. Na terenie gminy jest zapotrzebowanie na lokale socjalne, lecz brak jest środków pieniężnych na ich wybudowanie.

Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków w latach 2019-2024.

Aktualnie Gmina Olsztyn posiada w swoim zasobie 5 lokali mieszkalnych.

Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Stan techniczny budynków, wyposażenie	Powierzchnia użytkowa ogółem (m ²)	Powierzchnia użytkowa stanowiąca własność Gminy (m ²)
Bukowno , ul. Malownicza 40 Budynek Świetlicy środowiskowej Rok budowy lata 1960-1970	1	1	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, wodna	40,00	40,00
Zrębnice Pierwsze , ul. Główna 141 Budynek Przychodni lekarskiej Rok budowy lata 1970	1	2	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, co	76,51	76,51
Biskupice ul. Szkolna 4 Budynek Szkoły Podstawowej w Biskupicach Rok budowy lata 1950	1	2	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, kanalizacyjna, co	69,00	69,00

Oznaczenie:

- dobry stan techniczny – budynek nie wymaga napraw
- średni stan techniczny – budynek wymaga wykonania prac remontowych np. wymiana pokrycia dachowego

Rozdział 2.

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

1. Stan techniczny budynków mieszkalnych Gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Ogólny ich stan jest dobry.

Bieżące prace remontowe w mieszkaniach przeprowadzane są przez najemców. Na bieżąco przez rzemieślników wykonywane są remonty utrzymujące należyty stan dachów, instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej wszystkich budynków mieszkalnych.

Koszty związane z remontem budynków i lokali pokrywane będą z wpływów czynszu i dodatkowych środków zaplanowanych w budżecie gminy oraz wpływów z ewentualnych dochodów ze sprzedaży lokali czy też dotacji zewnętrznych.

Raz w roku będą dokonywane przeglądy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych oraz określone potrzeby wydatków związanych z remontami budynków zasobu mieszkaniowego.

2. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1) Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnie z obowiązującymi standardami poprzez:

a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,

b) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

2) Z analizy liczby wniosków o wynajem lokalu komunalnego, prognozowane potrzeby mieszkaniowe w latach 2019-2024 nie ulegną zmianie, a zatem w okresie objętym planem nie przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkaniowych.

3. Analiza potrzeb remontowych.

Potrzeby remontowe wynikają z corocznych przeglądów stanu technicznego budynków, w których są zlokalizowane lokale mieszkalne.

4. Plan remontów i modernizacji nieruchomości gminnych.

1) 2021 r. - remont lokalu mieszkalnego w Biskupicach, ul. Szkolna 4

2) 2021 r. - remont lokalu mieszkalnego w Zrębicach Pierwszych, ul. Główna 141

3) 2022 r. - 2024 r - bieżące naprawy w budynkach komunalnych

Rozdział 3.

III. Planowana sprzedaż lokali.

W latach 2019-2024 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

IV . Zasady polityki czynszowej i warunków obniżenia czynszu

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość takich jak w szczególności:

- 1) wyposażenie lokalu w instalacje C.O, C.W, woda, kanalizacja;
- 2) położenie budynku;
- 3) stan techniczny lokalu.

2. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

3. Jednorazowa podwyżka czynszu nie może przekraczać 100% średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszanego w komunikacie Prezesa GUS.

4. Oprócz czynszu za lokal mieszkalny najemca opłaca inne opłaty niezależne od właściciela, o ile w/w najemca korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Dotyczy to:

- zużycia wody chyba, że najemca posiada założony wodomierz
- zużycia energii elektrycznej w części wspólnej budynku lub zużycia gazu
- odbioru odpadów
- odbioru nieczystości i ścieków

5. Na wniosek najemcy - Wójt Gminy może, stosować obniżki czynszu w wysokości 5% stawki bazowej ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemców. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

- 1) 75% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym

2) 50% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym

6. Czynsz za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2019-2024, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania budynków. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić środki na remonty bieżące.

8. Czynnikiem mającym wpływ na obniżenie wartości użytkowej lokalu jest brak instalacji kanalizacyjnej, natomiast czynnikiem podwyższającym wartość lokalu jest jego wyposażenie w centralne ogrzewanie.

Rozdział 5.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Budynkami i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- zawieraniu umów najmu
- naliczaniu czynszu
- prowadzeniu windykacji należności z tytułu najmu lokali
- sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali
- wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach
- sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

3. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

4. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² lokali wchodzących powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt.

5. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Olsztyn, na zasadach określonych w Uchwale Nr XIX/180/12 Rady Gminy Olsztyn z dnia 20 grudnia 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn.

6. W latach 2019-2024 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Olsztyn.

Rozdział 6.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2019-2024 będą:

- 1) wpływy uzyskane z tytułu czynszu za wynajem ;
- 2) środki pieniężne przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków;
- 3) wpływy z ewentualnych dochodów ze sprzedaży lokali;
- 4) wpływy z zewnętrznych dotacji.

Rozdział 7.

VII. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową.

Wysokość rocznych wydatków na gminny zasób mieszkaniowy określa Rada Gminy uwzględniając konieczne koszty eksploatacji, remontów i wydatki inwestycyjne w terminach planowania rocznego budżetu Gminy.

Źródłem finansowania wydatków w okresie 2019-2024 jest budżet gminy oraz wpływy uzyskane z czynszów.

Prognozowanie wysokości wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Okres realizacji	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji w zł	Wydatki inwestycyjne w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli
1	2	3	4	5	6
2.	2019	10 000,00	16 000,00	0,00	0,00
3.	2020	10 000,00	28 000,00	0,00	0,00
4.	2021	12 000,00	30 000,00	0,00	0,00
5.	2022	10 000,00	10 000,00	15 000,00	0,00
6.	2023	10 000,00	5 000,00	0,00	0,00
7.	2024	10 000,00	17 000,00	0,00	0,00

Rozdział 8.

VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Mając na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem prognozy w zakresie wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2024 nie przewiduje się potrzeby wykwaterowania lokatorów z lokali mieszkalnych i przydzielania lokali zamiennych.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel gminy ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

3. Lokator jest zobowiązany udostępnić lokal w celu dokonania okresowego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

4. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie należy wykonać remonty bieżące i modernizacje budynków komunalnych.

5. W okresie objętym programem nie przewiduje się przeprowadzania zamian lokali związanych z remontami budynków.

Uzasadnienie

Zgodnie z art.4 ust.1 oraz art. 21 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U z 2018 r, poz. 1234 ze zm.) na Radzie Gminy ciąży obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Wobec powyższego Wójt Gminy prosi o podjęcie powyższej uchwały.

Opracowała:

Joanna Barczyk

Marcin Kamiński