

Projekt

**UCHWAŁA NR IV/44/19
RADY GMINY OLSZTYN**

z dnia 14 maja 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 (Dz.U.2019.506) 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 (Dz.U.2018.1234 ze zm.¹⁾)

Rada Gminy Olsztyn uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjąć do realizacji wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Zobowiązać Wójta Gminy do zabezpieczenia środków finansowych na realizację programu mieszkaniowego w projekcie budżetu gminy.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4.

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

¹⁾Dz.U.2018.1496 i Dz.U.2018.756

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2019-2024

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

Położenie gminy w bezpośrednim sąsiedztwie aglomeracji częstochowskiej i dobre połączenia komunikacyjne sprzyjają osiedlaniu się w gminie Olsztyn osób zatrudnionych w Częstochowie. Stanowić to ma impuls do rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej w gminie Olsztyn.

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.

Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy.

Tabela nr 1. Aktualne zasoby mieszkaniowe Gminy.

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	1	1	dostateczny, instalacja elektryczno-oświetleniowa, wodna	40,00	40,00
Zrębice Pierwsze, ul. Główna 141	1	2	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, co	76,51	76,51
Biskupice ul. Szkolna 4	1	2	dobry, instalacja elektryczno-oświetleniowa, kanalizacyjna, co	69,00	69,00

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

1. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych wynikające z ich stanu technicznego planowane na lata 2019- 2024.

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. Planuje się w latach 2019-2024 remont dachu budynku w Bukownie. Ponadto remont mieszkań w Zrębicach Pierwszych..

2. Koszty związane z remontem budynków i lokali pokrywane będą z wpływów czynszu i dodatkowych środków zaplanowanych w budżecie gminy.

3. Raz w roku należy dokonywać stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych oraz określić potrzeby wydatków związanych z remontami budynków zasobu mieszkaniowego.

Tabela nr 2 .Potrzeby remontowe w budynkach stanowią podstawę przyjęcia w latach 2019-2024 planowanych kosztów remontów (w złotych)

Rodzaj remontów	Koszt remontu
Dachy	60.000 zł
Przeglądy elektryczne, przewodów kominowych	7.000 zł
Pozostałe remonty , w tym :	28 000 zł
remont mieszkania w Biskupicach, ul. Szkolna 4	30 000 zł
remont mieszkania w Zrębicach Pierwszych	

III. Planowana sprzedaż lokali.

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

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 i opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt Gminy .

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

3. 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 ciekłych i ścieków

4. Na wniosek najemcy- Wójt Gminy może, stosować obniżki czynszu, zróżnicowane w zależności od dochodu gospodarstwa domowego najemców.

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

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2019-2024 będą wpływy uzyskane z tytułu czynszu za wynajem oraz środki pieniężne przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków.

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.

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 zagrażającej 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. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez stosowanie następujących środków, a w szczególności:

- a) zwiększenie możliwości działań w zakresie opłat czynszowych, już po pierwszym pojawieniu się zaległości
- b) udzielenie pomocy w staraniach o przyznanie dodatku mieszkaniowego
- c) adaptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe innych lokali.

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.2018.1234 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