

UCHWAŁA NR LVI/362/2022
RADY MIEJSKIEJ W OLESZYCACH
z dnia 30 listopada 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oleszyce na lata 2023 – 2031

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 172, 975, 1561)

Rada Miejska w Oleszycach
uchwala, co następuje :

§ 1.

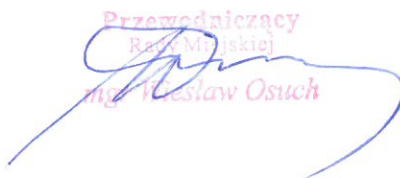
Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oleszyce na lata 2023 – 2031, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Oleszyce.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.


Przewodniczący
Rady Miejskiej
mgr Wiesław Osuch

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oleszyce na lata 2023 – 2031 dalej zwany "Programem" obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu.
4. 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.
5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
6. 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, których gmina jest właścicielem.
7. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Oleszyce w poszczególnych latach

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Oleszyce, obejmuje 27 lokali znajdujących się w kilku budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 1069,03 m², stanowiących własność Gminy Oleszyce.

2. W okresie objętym programem nie jest planowane zwiększenie mieszkaniowego zasobu przez budowę lub zakup lokali i budynków, a jedynie utrzymanie w należytym stanie technicznym lokali już znajdujących się w zasobie.

3. Zwiększenie mieszkaniowego zasobu może nastąpić w przypadku pozyskania środków finansowych na ten cel.

§ 3. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

1. Lokale mieszkalne :

1) w miejscowości Oleszyce:

- przy ulicy Rynek w budynku nr 2 - dwa lokale mieszkalne oznaczone Nr 1 i 5,
- przy ulicy Rynek w budynku nr 3 - jeden lokal mieszkalny oznaczony Nr 2,
- przy ulicy Rynek w budynku nr 10 - jeden lokal mieszkalny oznaczony Nr 3,
- przy ulicy Rynek w budynku nr 17 - trzy lokale mieszkalne oznaczone Nr 2, 5, 6,
- przy ulicy Rynek w budynku nr 19 - dwa lokale mieszkalne oznaczone Nr 1, 3,
- przy ulicy Szkolna w budynku nr 2 – jeden lokal mieszkalny oznaczony Nr 2
- przy ulicy Mickiewicza w budynku nr 6 - jeden lokal mieszkalny oznaczony Nr 3,
- przy ulicy Mickiewicza w budynku nr 8 - jeden lokal mieszkalny oznaczony Nr 1,
- przy ulicy 3 Maja w budynku Nr 4 – jeden lokal mieszkalny oznaczony Nr 1,

- przy ulicy 3 Maja w budynku Nr 5 – jeden lokal mieszkalny oznaczony Nr 3,
- przy ul. Kolejowej w budynku Nr 35 – sześć lokali mieszkalnych oznaczonych Nr 1-6,
- 2) w miejscowości Stare Sioło:
 - w budynku Nr 160A – jeden lokal mieszkalny oznaczony Nr 1,
 - w budynku Nr 160H – jeden lokal mieszkalny oznaczony Nr 2,

2. Lokale socjalne :

1) w miejscowości Oleszyce

- przy ulicy Rynek w budynku Nr 17 - jeden lokal mieszkalny oznaczony Nr 1,

2) w miejscowości Borchów w budynku Nr 22 – dwa lokale mieszkalne oznaczone Nr 1 i 2,

3) w miejscowości Sucha Wola w budynku Nr 7 – cztery lokale mieszkalne oznaczone Nr 1-4,

§ 4. Stan techniczny zasobu o którym mowa w § 1 ust. 1 jest zróżnicowany. Większość lokali wymaga poprawy i remontu. Do zasadniczych prac remontowo-modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych Gminy należy zaliczyć: remonty pokryć dachowych, remonty elewacji, wymianę stolarki budowlanej.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego	Liczba lokali ogółem	Lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne
dobry	9	1	8
średni	7	5	2
zły	11	1	10
RAZEM	27	7	20

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Podstawowym zadaniem Gminy, w zakresie planów remontów i modernizacji lokali, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

2. W latach 2023 – 2031 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany, w zależności od stopnia pilności ich wykonania ustalonego w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków, plany remontowe, potrzeby zgłaszane przez lokatorów oraz możliwości finansowe Gminy.

Zakres robót	Planowane koszty w poszczególnych latach obowiązywania programu w tys. zł								
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bieżąca eksploatacja i remonty	10,0	10,0	11,0	11,0	12,5	12,5	13,0	13,5	14,0

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. W okresie objętym Programem, przewiduje się sprzedaż lokali będących własnością Gminy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

§ 7. 1. Polityka czynszowa Gminy winna zmierzać do kształtowania stawek czynszu w latach 2023 – 2031 na poziomie zapewniającym samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania lokali mieszkalnych, ale również zapewniać pozyskanie środków na remonty. Celem takiej polityki jest stopniowe minimalizowanie dopłat z budżetu gminy na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego.

2. Czynsz z tytułu najmu lokalu mieszkalnego obejmuje:

- a) koszty administrowania,
- b) koszty konserwacji,
- c) koszty utrzymania technicznego lokalu,
- d) koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Oleszyce uwzględnia się czynniki obniżające jej wartość. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uwzględnia wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

4. Czynsz ustalony jest na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu. Lokal położony w strefie centralnej wyposażony w podstawowe instalacje, posiadający łazienkę i wydzieloną kuchnię z oknem to lokal o stawce bazowej 100% za 1 m².

Czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- a) lokal położony w strefie peryferyjnej
 - poza obszarem Miasta Oleszyce - 10%,
 - poza obszarem w centrum Miasta Oleszyce - 5 %
- b) lokal położony na piętrze pow. wysokości 2,80 m, - 10%
- c) lokal w bardzo złym stanie technicznym, wymagający remontu - 10%,
- d) lokal bez łazienki, tylko WC - 10%,
- e) lokal bez kuchni lub z kuchnią bez okna - 10%.

5. Podstawową stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową ustala zarządzeniem Burmistrz Miasta i Gminy Oleszyce.

6. Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.

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

§ 8. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu polega na podejmowaniu decyzji oraz na dokonywaniu czynności mających na celu:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- d) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali mieszkalnych i budynków.

2. Zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny zapewniać efektywne i sprawne zarządzanie, poprawę standardu zasobu

mieszkaniowego, ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

3. Na lata 2023-2031 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. W latach 2023 – 2031 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływów z czynszów za lokale,
- b) środków wydzielanych na ten cel w budżecie Gminy,
- c) środków z programów rządowych,
- d) środków pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.

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

§ 10. 1. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w latach 2023 – 2031 będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji lokali.

2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują: ubezpieczenie budynków, przeglądy techniczne, utrzymanie części wspólnych budynku.

3. Szacowane koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego:

Rodzaj wydatku	Szacowane koszty w poszczególnych latach obowiązywania programu w tys. zł								
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Koszty bieżącej eksploatacji	2,0	2,0	2,5	2,5	3,0	3,0	3,0	3,5	3,5
Koszty remontów i modernizacji	8,0	8,0	8,5	8,5	9,5	9,5	10,0	10,0	10,5

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

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

- a) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny budynku,
 - b) urealnienie opłat za lokale mieszkalne,
 - c) racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących,
 - d) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych należności czynszów poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności.
2. W latach 2023 – 2031 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontów.

UZASADNIENIE

Stosownie do zapisów art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 6 marca 1990 roku o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy m.in. gminnego budownictwa mieszkaniowego. Natomiast zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. 2022 poz. 172 ze zm.), rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie do art. 21 ust. 2 ustawy, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Ustawa przewiduje katalog elementów kształtujących treść wieloletniego programu. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycje - rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów. Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy lub gminnych osób prawnych. Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez podjęcie działań w celu utrzymania budynków w należytych stanie technicznym oraz dokonywanie remontów w już istniejących obiektach. Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidywanych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.