

**UCHWAŁA NR LIX/274/2023
RADY MIEJSKIEJ W OPATOWCU
z dnia 30 stycznia 2023 r.**

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na
lata 2023-2028**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 w zw. z art. 7 ust. 1 pkt 1-4 art. ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022 poz. 172), art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2023 poz. 40) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. 2019 poz. 1461) Rada Miejska w Opatowcu uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatowiec na lata 2023 – 2028” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Opatowiec.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej


Henryk Kryca

UZASADNIENIE

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z póź.zm.).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, urbanistycznych, techniczno – organizacyjnych i demograficznych.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OPATOWIEC NA LATA 2023-2028

Rozdział 1

§ 1.

Mieszkaniowy zasób Gminy Opatowiec tworzą lokale stanowiące własność Gminy wymienione w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Wykaz lokali w mieszkaniowym zasobie gminy na terenie Gminy Opatowiec.

Lp	Adres lokalu	Pow. użytkowa m ²	Ilość izb	Rok budowy	Uwagi
1.	Opatowiec ul. Garncarska 2	74	4	1980	
2.	Opatowiec ul. Garncarska 2	69	4	1980	
3.	Opatowiec ul. Garncarska 2	51	3	1980	
4.	Krzczonów 56	51	3	1969	
5.	Krzczonów 56	61,52	4	1969	

Rozdział 2

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Opatowiec.

§ 2.

Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Opatowiec określa poniższa tabela.

L.p.	Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Liczba lokali mieszkalnych w zasobie	5	5	5	5	5	5
2.	Stan techniczny lokali mieszkalnych w zasobie	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

§ 3.

Wszystkie lokale są wyposażone w zasilanie elektryczne, instalacje odprowadzające bieżącą wodę, instalacje kanalizacyjne i centralne ogrzewanie.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 4.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest dobry, zróżnicowany dla poszczególnych lokali. W latach objętych programem nie przewiduje się remontów kapitalnych mieszkaniowego zasobu gminy, planuje się wykonać drobne naprawy w miarę potrzeb, niezbędnych do funkcjonowania lokali.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali.

§ 5.

W latach objętych programem nie przewiduje się sprzedaży lokali.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6.

1. Stawka czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy (stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu) określana jest zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Opatowiec, który kieruje się zasadami ustawy i niniejszej uchwały oraz stawką bazową, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego, a w szczególności biorąc pod uwagę wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz położenie lokalu.
2. Prognozuje się, że wysokość czynszu w okresie obowiązywania programu może być zmieniona.
3. Wzrost winien następować sukcesywnie z uwzględnieniem warunków bytowych lokatorów.
4. Wzrost nie może przekroczyć stawek określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
5. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki podstawowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
6. Stawka czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują m. in.:

Czynniki podwyższające:

- 1) położenie budynku w Opatowcu – 5%
- 2) za wyposażenie budynku i lokalu w instalację wodociągowo – kanalizacyjną 10 %
- 3) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie – 5 %

Czynniki obniżające:

- 1) położenie budynku poza Opatowcem – 5%
- 2) brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej – 10 %
- 3) lokal bez łazienki - 5 %
- 4) lokal bez centralnego ogrzewania – 10 %

7. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
8. Najemca oprócz czynszu, obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania tj.: opłat za dostawę energii elektrycznej, ciepła, wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
9. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 7.

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Opatowiec w oparciu o obowiązujące przepisy.
2. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:
 - 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa osób korzystających z zasobu mieszkaniowego poprzez bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego,
 - 3) poprawa stanu estetycznego i higienicznego lokali i budynków,
 - 4) zapewnienie użytkowania lokali i budynków zgodnie z przeznaczeniem w tym prawidłowa eksploatacja urządzeń,
 - 5) racjonalizacja kosztów zarządzania i administrowania budynkami i lokalami.
3. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 8.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028 będą:
 - 2) wpływy z czynszów,
 - 3) środki budżetowe,
 - 3) inne dochody i środki finansowe pozyskane przez gminę w ramach dostępnych programów na budowę nowych mieszkań.
2. Wysokość przewidywanych wpływów zawiera poniższa tabela.

L.p.	Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Przewidywane wpływy w tys. zł	20	20	20	20	20	20

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 9.

1. Nie przewiduje się ponoszenia kosztów na modernizację lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, z uwagi na brak takich nieruchomości w zasobie mieszkaniowym.

§ 10.

Wysokość wydatków w tys. zł. w kolejnych latach zawiera poniższa tabela.

L.p.	Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	20	20	20	20	20	20
2.	Koszty remontów	2	2	2	2	2	2
3.	Koszty modernizacji	0	0	0	0	0	0
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0	0
5.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.


§ 11.

Nie planuje się w ramach niniejszego programu utrzymywania lokali na zamianę w związku z remontami. Remonty wymagające opróżnienia mieszkania będą prowadzone w okresie letnim.

§ 12.

Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej będą zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym oraz dostosowania stawek czynszowych do możliwości finansowych lokatorów i osób ubiegających się o mieszkanie.

Przewodniczący Rady Miejskiej



Henryk Kryca