

Uchwała Nr LXXXII/425/2024

Rady Gminy w Orońsku

z dnia 11 kwietnia 2024 r.

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orońsko na lata 2024-2029

Na podstawie 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r., poz. 725) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) Rada Gminy w Orońsku uchwała, co następuje:

§1.

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orońsko na lata 2024 - 2029 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Orońsko.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Sylwester Różycki

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OROŃSKO NA
LATA 2024 —2029**

I. Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Mieszkaniowy zasób gminy Orońsko obejmuje 6 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy:
 - a) 1 lokal mieszkalny w Domu Nauczyciela w Guzowie, Guzów 20/2,
 - b) 3 lokale w budynku przy ul. Wesolej 8 (była Lecznica Zwierząt),
 - c) 2 lokale mieszkalne w Łaziskach, Łaziska 3A (budynek po byłej GRN).
2. Stan budynków w których znajdują się lokale mieszkalne:

Lp.	Miejscowość	Stan techniczny	Wyposażenie	Rok budowy
1.	Guzów 20/2	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna i	1988
2.	Orońsko ul. Wesoła 8	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna i c.o., telefoniczna	1979
4.	Łaziska 3A	zadowalający	instalacja elektryczną wodno-kanalizacyjną telefoniczna	1965

Przez użyte w tabeli określenia rozumie się:

Stan dobry - budynki nie wymagające remontów i modernizacji

Stan zadowalający - budynki wymagające remontów i modernizacji

3. Struktura lokali mieszkalnych jest następująca:

Lp.	Liczba izb	Lokal mieszkalny ilość	Powierzchnia lokalu [m ²]	Miejscowość
1.	4	1	61,40	Guzów 20/2
		1	60,00	Orońsko - ul. Wesoła 8
		1	50,47	Łaziska 3A
2.	3	2	42,00	Orońsko - ul. Wesoła 8
		1	26,70	Łaziska 3A

II. Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji.

a) Analiza potrzeb.

Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

W latach 2024 - 2029 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań.

b) Plan remontów i modernizacji.

Na lata 2024-2029 planuje się wykonywanie remontów bieżących.

III. Planowana sprzedaż lokali.

Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie z własnej inicjatywy lub po złożeniu wniosku przez najemców lokali mieszkalnych.

Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie gminy i lokatorów. W przypadku przeznaczania lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi został nawiązany najem na czas nieoznaczony.

W latach 2024 – 2029 przewiduje się do zbycia jeden lokal położony w Domu Nauczyciela wGuzowie.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orońsko odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn.zm.) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy w Orońsku.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024 - 2029, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. W chwili obecnej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Orońsko obowiązują stawki ustalone Zarządzeniem Nr 50/2014 Wójta Gminy Orońsko z dnia 27.06.2014 roku *w sprawie ustalenia bazowej stawki czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Orońsko.*
3. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.
4. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.
5. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
 - a) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem - podwyższenie o 10%,
 - b) lokal z doprowadzoną instalacją wodno-kanalizacyjną – podwyższenie o 10%,
6. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu;
 - a) lokal bez wydzielonej kuchni - obniżka o 10%,
 - b) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych - obniżka o 10%,
 - c) lokal bez wc w lokalu - obniżka o 10 %,
 - d) położenie lokalu w Guzowie, Łaziskach obniżka o 10% .
7. Obniżenie (podwyższenie) stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).
8. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.
9. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu określonej dla danego lokalu zgodnie z pkt. 5 i 6.

10. Podnajęcie lub oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części wymaga zgody właściciela.

11. Naruszenie zasady określonej w punkcie 10 stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wójt na bieżąco dokonuje analizy dotyczącej wykorzystywania mieszkaniowego zasobu gminy i przedstawia wnioski Radzie Gminy.

W latach 2024 – 2029 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań gminy Orońsko. O przydziale i zamianie lokalu decyduje Wójt Gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

W latach 2024-2029 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- c) środki budżetowe,

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach:

Lp.	Rok	Koszty bieżące eksploatacji [PLN]	Koszty remontów lokali i modernizacji lokali i budynków [PLN]
1.	2024	10 000	-
2.	2025	10 500	-
3.	2026	11 025	-
4.	2027	11 600	-
5.	2028	12 180	-
6.	2029	12 800	-

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

W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane są remonty bieżące i modernizacje lokali mieszkalnych.

Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkaniowych.

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 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 poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- d) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków.