

UCHWAŁA NR
RADY GMINY OSIEK
z dnia r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek na lata 2024-2030”

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 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) **Rada Gminy Osiek uchwala, co następuje:**

§ 1

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2024 – 2030” – stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Uchwała nr III/10/2018 Rady Gminy Osiek z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek na lata 2019-2023”.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osiek.

§ 4

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

Przewodniczący Rady Gminy
Osiek

Wojciech Śliwiński

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek na lata 2024 – 2030

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Osiek zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **programie** – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek na lata 2024-2030,
 - 2) **ustawie o ochronie praw lokatorów** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725).
2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Osiek w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2

1. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Osiek na lata 2024 -2030” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek oraz szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która stworzy warunki dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Mieszkaniowy zasób według stanu na 31.12.2023 r. tworzą lokale, stanowiące własność Gminy, zlokalizowane w następujących miejscowościach z podziałem na :

Lp.	Miejscowość	Pow. użytkowa (m ²)	Położenie
Lokale mieszkalne			
1.		65,00	parter
2.	Jeżewnica – budynek poszkolny, położony na działce nr 56/1, o łącznej powierzchni 237,42 m ²	52,14	parter
3.		49,14	parter
4.		71,14	piętro
5.	Lisówko – budynek poszkolny, położony na działce 3/1	58,45	piętro i parter
6.	Wycinki – budynek poszkolny, położony na działce nr 107	50,52	parter
7.	Osiek – budynek oddziału przedszkolnego, położony na działce 476	26,00	piętro
8.	Osiek – budynek Ośrodka Zdrowia, położony na działce 475/2	44,82	piętro

9.		62,94	piętro
10.		62,93	piętro
Lokale socjalne			
11.	Jeżewnica – budynek poszkolny, położony na działce nr 56/1	52,98	piętro

2. Stan budynków w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Osiek jest dobry.
3. Gmina będzie prowadzić politykę mieszkaniową w taki sposób aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu w latach 2024 – 2030.
4. W latach 2024 – 2030 nie przewiduje się pozyskania lokali komunalnych do mieszkaniowego zasobu gminy. Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić w wyniku sprzedaży ich najemcom.

Rozdział 3.

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

§ 3

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
 - 2) podejmowania działań zapewniających oszczędność energii oraz ograniczenie niskiej emisji zapewniające efekt ekologiczny,
 - 3) zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem,
 - 4) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków.
2. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią:
 - 1) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, odgromowej, elementy konstrukcyjne obiektów, urządzeń grzewczo – kominowych i wentylacyjnych,
 - 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców,
 - 3) niezbędne remonty w lokalach najętych przez najemców.
3. Kolejność prowadzonych remontów i modernizacji powinna uwzględniać:
 - 1) konieczność usuwania awarii i wykonanie niezbędnych remontów w celu usuwania zagrożeń dla życia i zdrowia,
 - 2) wykonywanie remontów i modernizacji w celu utrzymania budynków w stanie niepogorszonym,
 - 3) prowadzenie innych racjonalnych działań w zakresie remontów i modernizacji, aż do całkowitego wykorzystania środków przeznaczonych na te cel.
4. Inwestycje przewidywane na najbliższe lata:
 - ❖ **Jeżewnica - Budynek poszkolny:**
 - wymiana nieszczelnych okien konstrukcji drewnianej na PCV,
 - remont podłogi na poddaszu,
 - adaptacja pomieszczeń na lokale mieszkalne,
 - budowa oczyszczalni przyzagrodowej.

5. Plan remontów i modernizacji budynków:

Wyszczególnienie/lata	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Wielkość nakładu w zł	10 000,00	90 500,00	11 000,00	11 500,00	12 000,00	12 500,00	13 000,00
Opis zadania	Drobne elementy eksploatacyjne zgodnie z przeglądam i budynków oraz coroczne czyszczenie kominów	Drobne elementy eksploatacyjne zgodnie z przeglądam i budynków oraz coroczne czyszczenie kominów. Remont oraz modernizacja budynku poszkolnego w Jeżewnicy	Drobne elementy eksploatacyjne zgodnie z przeglądam i budynków oraz coroczne czyszczenie kominów	Drobne elementy eksploatacyjne zgodnie z przeglądam i budynków oraz coroczne czyszczenie kominów	Drobne elementy eksploatacyjne zgodnie z przeglądam i budynków oraz coroczne czyszczenie kominów	Drobne elementy eksploatacyjne zgodnie z przeglądam i budynków oraz coroczne czyszczenie kominów	Drobne elementy eksploatacyjne zgodnie z przeglądam i budynków oraz coroczne czyszczenie kominów

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Osiek odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Osiek.
3. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5

1. Polityka czynszowa gminy w latach 2024 – 2030 powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym oraz umożliwiały pozyskanie środków na remonty lokali i budynków. Pozwoli to na zapobieganie degradacji zasobów mieszkaniowych w gminie.
2. Stawkę bazową czynszu ustaloną przez Wójta Gminy Osiek obniża się w następujących przypadkach:

Lp.	Czynnik obniżający stawkę	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1.	Brak centralnego ogrzewania budynku	-10%
2.	Brak podłączenia do sieci kanalizacyjnej	-10%
3.	Ogólny stan techniczny budynku	-5%
4.	Położenie budynku	-5%

3. Przy obliczaniu stawki czynszu dla danego lokalu sumuje się wszystkie obniżki, które mają zastosowanie w przypadku tego lokalu.

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

§ 6

1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy gospodaruje, zarządza i administruje Wójt Gminy Osiek.
2. Zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy polega na:
 - 1) Zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 2) Planowaniu i wykonywaniu remontów, konserwacji i modernizacji lokali i budynków,
 - 3) Prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokalu,
 - 4) Sprzedaży lokali znajdujących się w zasobie.
4. Wójt Gminy zobowiązany jest do działania zgodnie z przepisami prawa w zakresie administrowania, wynajmu i zbywania mieszkań.
4. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 - 2030

§ 7

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne, użytkowe i dzierżawę nieruchomości gminnych.
2. W miarę potrzeb koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego pokrywane będą ze środków własnych Gminy.
3. Dodatkowymi pozabudżetowymi źródłami finansowania mogą być również środki funduszy europejskich, funduszy specjalnych oraz innych funduszy publicznych.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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 wydatki inwestycyjne

§ 8

Prognoza wysokości kosztów w latach 2024 – 2030 na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, z podziałem na poszczególne ich rodzaje i lata przedstawiona jest w poniższym zestawieniu:

Rodzaj kosztu/lata	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	10 000,00	10 500,00	11 000,00	11 500,00	12 000,00	12 500,00	13 000,00
Koszty remontów	0,00	40 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty modernizacji	0,00	40 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
W tym termomodernizacja budynków	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty zarządzania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rozdział 9.

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

§ 9

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek określa się następujące zasady:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Osiek,
- 2) racjonalizacja opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 4) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
- 6) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach,
- 7) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższanie standardów wynajmowanych lokali (remonty itp.),
- 8) zapewnienie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali.

UZASADNIENIE

Uchwalenie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest obowiązkiem wynikającym z 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725). Zgodnie z powyższymi przepisami dokument ten powinien obejmować okres co najmniej pięciu lat. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W przygotowanym projekcie programu przedstawiono między innymi prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, plan remontów, zasady ustalania czynszów, planowane wydatki i źródła ich finansowania.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.