

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oleśnica na lata 2023-2028 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Miejska uchwała, co następuje:

**§ 1**

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oleśnica na lata 2023 – 2028 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”, stanowiący Załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Oleśnica.

**§ 3**

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

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**  
*Krystyna Bator*  
**Krystyna Bator**



**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oleśnica  
na lata 2023-2028**

**Rozdział I  
Mieszkaniowy zasób Gminy i jego stan techniczny**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Oleśnica tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.
2. Gmina posiada 8 lokali mieszkalnych:
  - a) lokale mieszkalne znajdujące się w Domu Nauczyciela przy ul. Szkolnej 9A, Oleśnica

Nr lokalu	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )	Wyposażenie	Stan techniczny
Nr 1	40,0	- instalacja elektryczna - instalacja wod. kan. - centralne ogrzewanie	dostateczny
Nr 2	60,0	- instalacja elektryczna - instalacja wod. kan. - centralne ogrzewanie	dostateczny
Nr 3	40,0	- instalacja elektryczna - instalacja wod. kan. - centralne ogrzewanie	dostateczny
Nr 4	60,0	- instalacja elektryczna - instalacja wod. kan. - centralne ogrzewanie	dostateczny

- b) lokale mieszkalne znajdujące się w Samodzielnym Gminnym Ośrodku Zdrowia przy ul. Nadstawie 26, Oleśnica

Nr lokalu	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )	Wyposażenie	Stan techniczny
Nr 1	42,0	- instalacja elektryczna - instalacja wod. kan. - centralne ogrzewanie (gazowe)	dobry
Nr 2	69,0	instalacja elektryczna - instalacja wod. kan. - centralne ogrzewanie (gazowe)	dobry
Nr 3	67,0	instalacja elektryczna - instalacja wod. kan. - centralne ogrzewanie (gazowe)	dobry
Nr 4	76,0	instalacja elektryczna - instalacja wod. kan. - centralne ogrzewanie (gazowe)	dobry

## **Rozdział II**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali**

1. Remonty i modernizacja stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy będą wykonywane sukcesywnie w ramach środków zarezerwowanych na ten cel corocznie w budżecie gminy.
2. Remonty budynków polegać będą przede wszystkim na:
  - a) utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, ochronie zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków;
  - b) przyjmuje się, że podstawowymi potrzebami w tym zakresie, będą drobne remonty ogólnobudowlane wynikające z przeglądów technicznych budynków, zapewnienie użytkownikom sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.

## **Rozdział III**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

Gmina Oleśnica dopuszcza możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych gminy.

## **Rozdział IV**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

1. Stawki czynszu z tytułu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Miasta i Gminy Oleśnica w drodze Zarządzenia, w oparciu o uchwałę zatwierdzającą „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”.
2. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład zasobu, ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.
3. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu za lokale mieszkalne:
  - a) ogrzewanie gazowe - 10%
  - b) dobry stan techniczny budynku – 10%
4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu za lokale mieszkalne:
  - a) centralne ogrzewanie - 15%
  - b) dostateczny stan techniczny budynku - 15%
5. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosić będzie 50 % najniższego czynszu obowiązującego dla lokali mieszkalnych.



## **Rozdział V**

### **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**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Oleśnica. Wykonanie określonych czynności zarządzania może powierzyć uprawnionemu do tego podmiotowi.
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali. W ramach zarządzania wykonywane są również czynności zmierzające do utrzymania zasobu komunalnego w stanie niepogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.
3. Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podejmować działania w zakresie sukcesywnego podnoszenia stawek czynszowych i przeznaczanie ich na remont i modernizację zasobu

## **Rozdział VI**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych.
2. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:
  - a) środki własne gminy,
  - b) środki finansowe pozyskane z zewnątrz.

## **Rozdział VII**

### **Wysokość kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy**

1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2023-2028 wynika z analizy potrzeb i stanu technicznego budynków mieszkalnych z podziałem na:
  - a) koszty bieżącej eksploatacji,
  - b) koszty remontów i modernizacji,
  - c) wydatki inwestycyjne.

## **Rozdział VIII**

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

1. Nie planuje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Wykonanie bieżących napraw oraz innych prac remontowych i konserwacyjnych nie wymaga wykwaterowania mieszkańców.
2. Należy systematycznie weryfikować umowy najmu i wypowiedać je najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.
3. Gmina dopuszcza możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych.

## Rozdział IX

### Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Lokale mieszkaniowego zasobu gminy służą zaspokojeniu potrzeb mieszkańców Gminy Oleśnica.
2. Najemcą lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony może zostać osoba, której średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku:
  - 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
  - 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba, której średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku:
  - 1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
  - 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
4. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Burmistrza Miasta i Gminy Oleśnica.
5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcom w następującej kolejności:
  - 1) rodzinom wielodzietnym,
  - 2) osobom samotnie wychowującym dzieci,
  - 3) osobom o orzeczonym stopniu niepełnosprawności (umiarkowanym lub znacznym),
  - 4) osobom dotychczas mieszkającym w lokalu:
    - a) zawilgoconym lub zagrzybionym,
    - b) bez łazienki,
    - c) bez wc,
    - d) bez bieżącej wody.
6. Pierwszeństwo przy zawieraniu umów najmu lokalu socjalnego przysługuje w następującej kolejności osobom, które:
  - 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
  - 2) opuściły dom dziecka w wyniku uzyskania pełnoletności i nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego,
  - 3) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy zgodnie z pkt.5,
  - 4) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
*Krystyna Bator*  
Krystyna Bator