

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Oleśnica na lata 2023-2028”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 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 gmin i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oleśnica na lata 2023 – 2028” 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 1  
Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oleśnica na lata 2023-2028 określa kierunki działania Miasta i Gminy Oleśnica, w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym w celu usprawnienia systemu zarządzania tym zasobem w latach 2023-2028. Ma na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, co w konsekwencji przełoży się na polepszenie warunków mieszkaniowych.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) ustawie – 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) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Oleśnica;
  - 3) burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Oleśnica.

**Rozdział 2**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego  
gminy w poszczególnych latach**

**§ 2**

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 w Oleśnicy

<b>Nr lokalu</b>	<b>Powierzchnia użytkowa</b>	<b>Wyposażenie lokalu</b>	<b>Stan techniczny budynku</b>
Nr 1	40,0 m <sup>2</sup>	- instalacja elektryczna - instalacja wodno-kanalizacyjna - centralne ogrzewanie (węgiel) - łazienka z wc	dostateczny

Nr 2	60,0 m <sup>2</sup>	- instalacja elektryczna - instalacja wodno-kanalizacyjna - centralne ogrzewanie z kotłowni znajdującej się w budynku - łazienka z wc	dostateczny
Nr 3	40,0 m <sup>2</sup>	- instalacja elektryczna - instalacja wodno-kanalizacyjna - centralne ogrzewanie (węgiel) - łazienka z wc	dostateczny
Nr 4	60,0 m <sup>2</sup>	- instalacja elektryczna - instalacja wodno-kanalizacyjna - centralne ogrzewanie (węgiel) - łazienka z wc	dostateczny

b) lokale mieszkalne znajdujące się w Samodzielnym Gminnym Ośrodku Zdrowia w Oleśnicy

<b>Nr lokalu</b>	<b>Powierzchnia użytkowa</b>	<b>Wyposażenie lokalu</b>	<b>Stan techniczny budynku</b>
Nr 1	42,0 m <sup>2</sup>	- instalacja elektryczna - instalacja wodno-kanalizacyjna - ogrzewanie gazowe - łazienka z wc	dobry
Nr 2	69,0 m <sup>2</sup>	- instalacja elektryczna - instalacja wodno-kanalizacyjna - ogrzewanie gazowe - łazienka z wc	dobry
Nr 3	67,0 m <sup>2</sup>	- instalacja elektryczna - instalacja wodno-kanalizacyjna - ogrzewanie gazowe - łazienka z wc	dobry
Nr 4	76,0 m <sup>2</sup>	- instalacja elektryczna - instalacja wodno-kanalizacyjna - ogrzewanie gazowe - łazienka z wc	dobry

- Zaspokojenie potrzeb osób oczekujących na lokale mieszkalne nastąpi poprzez działania polegające na zasiedleniu lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców.
- Gmina nie posiada wydzielonych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.

### §3

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach</b>					
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu Gminy	8	8	8	8	8	8
Lokale socjalne	0	0	0	0	0	0
Stan techniczny lokali w zasobie	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

### Rozdział 3

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

### §4

1. W latach obowiązywania Programu, przewiduje się remont budynku Domu Nauczyciela ze względu na jego stan techniczny.
2. W latach 2023-2028 prowadzone będą również bieżące naprawy i remonty budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów budynków mieszkalnych będą podejmowane, w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
3. 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) drobnych remontach ogólnobudowlanych, wynikających z przeglądów technicznych budynków, zapewnienie użytkownikom sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.
4. Burmistrz Miasta i Gminy Oleśnica, będzie ustalać priorytety dla remontów budynków wynikających z wymogów bezpieczeństwa oraz zapobiegających pogarszaniu się stanu technicznego budynków.

5. Plan remontów i inwestycji na lata 2023-2028:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Budynek Samodzielny Gminnym Ośrodkiem Zdrowia	Naprawy bieżące	Wymiana pieca gazowego	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące
Budynek Dom Nauczyciela	Naprawy bieżące	Podłączenie do instalacji gazowej oraz wymiana pieca	Docieplenie budynku, przebudowa dachu, wymiana stolarki okiennej	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące

#### **Rozdział 4**

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

###### **§5**

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Oleśnica odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, uchwałami Rady Gminy i właściwymi przepisami w tym zakresie z uwzględnieniem prawa pierwszeństwa najemców w nabyciu lokalu.
2. W latach objętych programem nie przewiduje się sprzedaży lokali.

#### **Rozdział 5**

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

###### **§6**

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
2. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz Miasta i Gminy Oleśnica w drodze zarządzenia.
3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu - opłat niezależnych od właściciela tj. opłata za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór ścieków, odpadów komunalnych.
4. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

###### **§7**

1. 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.
2. Prognozuje się, że wysokość czynszu w okresie obowiązywania programu może być zmieniona.

3. Ustala się następujące czynniki zwiększające wartość użytkową budynku:
  - 1) ogrzewanie gazowe – 10%
  - 2) dobry stan techniczny budynku – 10%
  
4. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową budynku:
  - 1) położenie budynku na terenach wiejskich – 5%
  - 2) położenie lokalu w budynku:
    - lokal usytuowany w suterynie – 5%
    - lokal usytuowany na poddaszu – 5%
  - 3) ogrzewanie węglem – 15 %
  - 4) dostateczny stan techniczny budynku – 15 %

## **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. 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. Podmioty zarządzające lokalami monitorują i kontrolują sposób wykonywania przez najemców lokali obowiązków, wynikających z ustawy w zakresie utrzymania lokali.
3. 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.
4. 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 7**

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

#### **§ 9**

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 z budżetu gminy,
  - b) środki finansowe pozyskane z zewnątrz.

## 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.**

### §10

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.
2. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2023-2028 wynika z analizy potrzeb i stanu technicznego budynków mieszkalnych z podziałem na:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Szacowane wydatki w kolejnych latach (w tys. zł)</b>					
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Koszty bieżącej eksploatacji	5 000,00	5 000,0	6 000,00	6 000,00	7 000,00	7 000,00
Koszty remontów	0,00	15 000,00	0,00	15 000,00	0,00	0,00
Koszty modernizacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty inwestycyjne	0,00	200 000,00	300 000,00	0,00	0,00	0,00

## Rozdział 9

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

### §11

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. Nie przewiduje się zakupu i sprzedaży lokali mieszkalnych

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
*M. Bator*  
Krystyna Bator