

Uchwała Nr L/389/2022
Rady Gminy Olszanica
z dnia 30 listopada 2022 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Olszanica na lata 2023 – 2027 r.

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

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwała się, Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olszanica na lata 2023-2027, który jest realizacją obowiązku, który nałożyła na jednostkę samorządu terytorialnego ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).
2. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olszanica na lata 2023-2027 jest określenie wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Gminy Olszanica

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.
2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
3. Powiększanie zasobu lokali mieszkalnych może być realizowane w szczególności przez: pozyskiwanie lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców, przejmowanie do gminnego zasobu budynków i lokali od innych podmiotów.
4. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością Gminy.

§ 3.

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale w budynkach :

Tabela Nr 1

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali	Wyposażenie		
				wodociąg	kanalizacja	C.O.
1.	Dom Strażaka Olszanica 209	1	61,00 m ²	zbiorowy	posiada	posiada
	Dom Strażaka Olszanica 209	2	Mieszkania w przebudowie stan surowy zamknięty			
2.	Budynek Olszanica 210	3	190,51 m ²	zbiorowy	posiada	posiada
3.	Budynek Olszanica 65	3	235,80 m ²	zbiorowy	nie posiada	nie posiada

Rozdział 3.

Analiza potrzeb remontowych oraz remontów i modernizacji na lata 2023-2027

§ 4.

1. W prognozowanym okresie nie przewiduje się zwiększenia zasobów mieszkaniowych Gminy. Budynki wymagają modernizacji, ze względu na ich wiek, stan techniczny, stopień zużycia i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
2. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów.
3. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, modernizacje i zabezpieczenia instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej oraz centralnego ogrzewania.

§ 5.

Poniższa tabela przedstawia plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe.

Tabela Nr 2

Lp.	Lokalizacja budynku	Wyszczególnienie robót	Planowana wartość	Planowane lata realizacji
1.	Olszanica 210	Wymiana stolarki okiennej	120.000,00 zł	2024
		Termomodernizacja budynku	1.000.000,00 zł	2025
		Wymiana instalacji centralnego ogrzewania	200.000, 00 zł	2026
2.	Olszanica 65	Wymiana dachu	300.000,00 zł	2027

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6.

W przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony najemców lokali, dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach objętych programem na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021, poz. 1899 z późn. zm.).

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7.

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalane będą w drodze zarządzenia Wójta Gminy Olszanica raz w roku, na cały rok kalendarzowy, w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie stawki bazowej z uwzględnieniem czynników różnicujących stawki czynszu według poniższej tabeli:

Tabela Nr 3

Lp.	Wyposażenie lokalu	Stawka czynszu w %	Położenie budynku	Położenie lokalu w budynku	Ogólny stan techniczny budynku
1.	Lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną z WC, łazienką i centralnym ogrzewaniem	100%	Lokal w budynku położonym w miejscowościach Paszowa, Rudenka Wańkowa Zwierzyń - minus 3%	1) wszystkie pokoje znajdują się od strony północnej - minus 5%	lokal po remoncie w ostatnich pięciu latach - plus 5%
2.	Lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną z WC, łazienką	90%		2) lokal położony na drugim piętrze - minus 2%	
3.	Lokal wyposażony w Instalację wodno-kanalizacyjną z WC	80%		3) za każde następne piętro - dotatkowo 1% upustu	
4.	Lokal wyposażony w instalację wodną	70%			
5.	Lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania	60%			

3. Wójt Gminy może w uzasadnionych przypadkach obniżyć na okres 12 miesięcy czynsz naliczony według obowiązujących stawek najemcy, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 6.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8.

1. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym zajmuje się Wójt.
2. Zasady zarządzania mają doprowadzić do wykonywania zadań:
 - w dziedzinie administracji komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych: eksploatacja i konserwacja budynków mieszkalnych i lokali użytkowych,
 - w zakresie usług remontowych: prowadzenie i organizowanie prac remontowych, modernizacyjnych, inwestycyjnych w administrowanych zasobach komunalnych,
 - w zakresie utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej.

§ 9.

1. Do 2027 r. nie przewiduje się wprowadzania istotnych zmian w odniesieniu do zasad zarządzania lokalami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.
2. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Olszanica.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

§ 10.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą przychody z tytułu:
 - wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
 - środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Olszanica,
 - środków zewnętrznych, pozyskanych przez Gminę Olszanica w ramach dostępnych programów i funduszy.
2. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona jest od możliwości budżetu gminy i poziomu czynszów mieszkaniowych.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 11.

1. W latach 2023-2027 wielkość wydatków na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olszanica, określana będzie w uchwałach budżetowych.
2. Szacunkowe koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Olszanica zależne będą od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł przychodowych budżetu Gminy oraz sytuacji finansowej Gminy w danym roku budżetowym i dostępności środków zewnętrznych.

Zestawienie planowanych wydatków:

Rodzaj kosztów	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	280.000,00	285.000,00	290.000,00	295.000,00	300.000,00
Koszty remontów (zł)	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Koszty inwestycyjne (zł)	0	120.000,00	1.000.000,00	200.000,00	300.000,00
Razem (zł):	290.000,00	415.000,00	1.300.000,00	505.000,00	610.000,00

Rozdział 9.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy****§ 12.**

Mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące zasady:

1. racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy,
2. egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji, w momencie pojawienia się zaległości czynszowych
3. regulowaniu tytułów prawnych (po zgonach, wyprowadzeniu się najemców, po spłacie zaległości czynszowych),
4. w przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego,
5. nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu, zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców,
6. prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości Gminy.

Rozdział 10.**Przepisy końcowe****§ 13.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszanica.

§ 14.

Traci moc Uchwała Nr XXII/162/2016 Rady Gminy Olszanica z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olszanica na lata 2017 – 2022 r.

§ 15.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2023 r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Tadeusz Dąrosz

