

**UCHWAŁA NR XL I / 250 /2022
RADY GMINY W OKSIE**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Oksa na lata 2023-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz.559,583,1079,1561) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022, poz. 2000,2185) Rada Gminy w Oksie uchwała, co następuje :

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Oksa na lata 2023-2028” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oksa.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Kolekta

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY OKSA NA LATA 2023-2028****Rozdział 1.****Postanowienia ogólne**

§. 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Oksa jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 2022,172,975,1561,2456). Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Oksa zabezpieczających racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

§ 2. Program obejmuje lata 2023-2028 i określa kierunki działania Gminy Oksa w gospodarowaniu posiadanym zasobem mieszkaniowym. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Oksa według stanu na dzień podjęcia uchwały.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

§ 3. 1. Charakterystyka istniejącego stanu zasobu mieszkaniowego i zasobów pomieszczeń tymczasowych Gminy Oksa.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Oksa według stanu na dzień 30.11.2022 r. wynosi ogółem 12 lokali o łącznej powierzchni 511,1 m².

3. Aktualny stan oraz prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach określają poniższe tabele.

Tabela nr 1. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Oksa

Lata	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ilość lokali	12	12	12	12	12	12

Tabela nr 2. Zestawienie lokali

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny
1.	Błogoszów 20 (bud. byłej szkoły)	2	84,2	Dobry, instalacja wod-kan, łazienka, WC, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna
2.	Węgleszyn 118 (bud. byłego przedszkola)	2	65,5	1 lokal: średni, instalacja wod-kan, łazienka, WC, instalacja elektryczna, ogrzewanie piecove 2 lokal: średni, inst. wodna, ogrzewanie kuchnia węglowa.
3.	Nowe Kanice 15a (bud. byłej szkoły)	3	85,25	Średni, instalacja wod-kan, łazienka i WC wspólne, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna budynek po termomodernizacji
4	Oksa ul. Strażacka 7 (bud. Ośrodka Zdrowia)	5	276,15	Dobry, instalacja wod- kan, łazienka, WC, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna

4. W okresie obowiązywania wieloletniego programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub rozbudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

5. Biorąc pod uwagę powyższą ocenę i założenia prognozuje się wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2028 na dotychczasowym poziomie.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie najemcom bezpieczeństwa. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

2. Remonty w budynkach z zasobami mieszkaniowymi gminy będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych, tak aby ich stan nie uległ pogorszeniu.

3. Planowane remonty zapewniają uzyskanie zadowalającego poziomu technicznego zasobu gwarantującego :

1) w zakresie standardu budynków :

- sprawną instalację odgromową
- sprawną instalację elektryczną
- sprawne przewody dymowe i wentylacyjne
- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo
- uzupełnienie ubytków tynku i malowanie elewacji - estetyczny wygląd klatek

schodowych i otoczenia budynku

2) w zakresie standardu lokali:

- sprawną wentylację w pomieszczeniach kuchni i łazienek
- sprawna instalacje elektryczną
- wyposażenia lokalu w urządzenia sanitarne
- właściwy stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej

4. W oparciu o ustalone wyżej zasady, zakres prowadzonych remontów uzależniony będzie od :

- stanu technicznego budynków, z uwzględnieniem ich wieku oraz stopnia zużycia,
- oceny wyników prowadzonych okresowych kontroli budowlanych,
- możliwości finansowych gminy,

5. Uwzględniając powyższe zasady planuje się według przewidzianych budżetem wielkości środków finansowych, prowadzenie niżej wymienionych prac remontowych wynikających z przeglądów technicznych obiektów

Lp.	Budynek	Plan remontów i modernizacji lokali w kolejnych latach					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Błogoszów 20 (bud. byłej szkoły)	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
2.	Węgleszyn 118 (bud. byłego przedszkola)	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty

3.	Nowe Kanice 15a (bud. byłej szkoły)	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
4.	Oksa ul. Strażacka 7 (bud. Ośrodka Zdrowia)	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2023-2028

§ 5. Sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy w przypadkach uzasadnionych interesem gminy, może być dokonywana na zasadach określonych odrębną uchwałą.

W chwili podejmowania uchwały nie ma lokali przeznaczonych do sprzedaży.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszowych aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej przynajmniej na poziomie zapewniającym koszty utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Wójt Gminy Oksa w drodze zarządzenia ustala miesięczne bazowe stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją lokalu.

5. Przy ustalaniu stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, gmina jest zobligowana przepisami ustawy do uwzględnienia czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową

a w szczególności:

- położenie budynku
- położenie lokalu w budynku
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje
- ogólnego stanu technicznego budynku

6. Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali socjalnych (bazową stawkę czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela) jak niżej :

- za wyposażenie budynku w urządzenia wod-kan. podwyższenie stawki bazowej o 10%,
- za w.c. podwyższenie stawki bazowej o 10%
- za c.o. podwyższenie stawki bazowej o 10%

7. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela najemca zobowiązany jest opłacać do 10-go dnia każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem sytuacji, gdy strony ustaliły inaczej.

8. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego będzie uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem przepisów Ustawy.

9. W celu poprawy ściągalności czynszów planowane są działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmującymi wszystkich zadłużonych najemców poprzez kierowanie wezwań do zapłaty, wypowiedzenia umów najmu, wezwania przedsądowe, postępowanie egzekucyjne.

10. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn nie płacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy

najmu dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych.

11. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

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

§ 7. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobów gminy zarządza Wójt Gminy Oksa w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Gminy w Oksie.

2. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności :

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno- finansowej nieruchomościami
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu Prawa energetycznego
- bieżące zarządzanie i administrowanie powierzonych nieruchomości
- utrzymywanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028 będą:

- opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- kwoty uzyskane w wyniku intensywności działań windykacyjnych podjętych w stosunku do najemców lokali ,
- ewentualna sprzedaż lokali mieszkaniowych przez Gminę,
- środki z budżetu gminy,
- dotacje celowe

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

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

- koszty bieżącej eksploatacji
- koszty remontów i modernizacji
- wydatki inwestycyjne

Na koszty bieżącej eksploatacji wpływają prace związane między innymi z :

- utrzymaniem czystości w budynkach oraz na terenach wokół nich,
- konserwacją sieci i urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania,
- obowiązkowe przeglądy techniczne instalacji, urządzeń i budynków wynikające z obowiązujących przepisów prawa.
- ubezpieczenia nieruchomości
- dezynfekcja i deratyzacja

- wywóz nieczystości stałych i płynnych

2. W okresie obowiązywania wieloletniego programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub rozbudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

Wyszczególnienie kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	8000,00 zł	8000,00 zł	8000,00 zł	9000,00 zł	9000,00 zł	9000,00 zł
Koszty remontów, konserwacji i usuwania awarii oraz modernizacji	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	3000,00 zł	3000,00 zł	3000,00 zł
Wydatki inwestycyjne	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł

Rozdział 9.

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

§ 10. 1. Podczas obowiązywania niniejszego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie przewiduje się remontów budynków i lokali, wymagających opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę.

2. Działania właściciela mieszkaniowego zasobu Gminy Oksa zmierzają do maksymalizacji wartości zarządzanych nieruchomości osiąganą poprzez właściwe gospodarowanie powierzonym mieniem oraz dążenie do poprawy stanu technicznego i standardu nieruchomości mieszkaniowych.

Uzasadnienie do uchwały Nr XL I/250/2022

Rady Gminy w Oksie
z dnia 29 grudnia 2022 roku

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Oksa na lata 2023-2028

Uchwalenie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Oksa jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 roku, poz.2000,2185). Do chwili obecnej Gmina Oksa nie posiadała Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy