

**UCHWAŁA NR VII/62/19
RADY GMINY ORNONTOWICE**

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ornontowice na
lata 2019 — 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz.506.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1234 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ornontowice na lata 2019 — 2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ornontowice.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Nieużyła

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ORNONTOWICE
NA LATA 2019 — 2023**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ornontowice na lata 2019 — 2023”, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ornontowice, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

•Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 2. Ilekcóć w uchwale jest mowa o:

•Ustawie — należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.);

•Gminie — należy przez to rozumieć Gminę Ornontowice;

•Wólcie — należy przez to rozumieć Wójtę Gminy Ornontowice;

•Modernizacji — należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy — Prawo budowlane;

•Powierzchni użytkowej lokalu — należy przez to rozumieć powierzchnie określone w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3. •W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzą lokale w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali na rzecz osób trzecich jak i budynek będący w całości własnością gminy.

•Gmina posiada lokale socjalne.

•Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, według stanu na dzień 01 marca 2019 r., obejmuje 79 lokali mieszkalnych.

•Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w prognozie na poszczególne lata przedstawia tabela nr 1:

Tabela Nr 1.

Mieszkaniowy zasób Gminy Ornontowice w poszczególnych latach	Ogółem zasób mieszkaniowy	Liczba lokali socjalnych
2019 r.	79	14
2020 r.	77	14
2021 r.	75	14
2022 r.	73	14
2023 r.	71	14

Rozdział 3.

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

§ 4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od utrzymania budynków, wieku budynków oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów. Budynki przy ul. Akacyjowej oraz przy ul. Żabik powstały w latach 80-tych. W latach 2010 i 2011 Gmina Ornontowice wybudowała ze środków własnych i oddała do użytku nowy budynek socjalny wykonane w technologii tradycyjnej o łącznej pow. 441,42 m².

- Większość budynków gminnych wymaga modernizacji i dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
- Występuje konieczność przeprowadzenia prac w zakresie remontów i modernizacji elewacji, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i odgromowych.
- Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 3

Tabela Nr 2.

Wyposażenie techniczne	Liczba lokali
Instalacja wodociągowa	79
Instalacja kanalizacyjna	79
Instalacja c.o.	79

§ 5. •Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu utrzymywanie zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym.

- Plan remontów omawiany jest na zebraniach Wspólnot mieszkaniowych z Zarządcami Nieruchomości. Zebrania Wspólnot odbywają się co najmniej 2 razy w roku kalendarzowym.

Rozdział 4.

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 6. •W latach 2019-2023 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

- Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawowane będzie:

- 16 lokalami mieszkaniowymi przy ul. Żabik 6 - przez Wójta,
- 48 lokalami mieszkaniowymi przy ul. Żabik 9, 11 i 13 - przez Zarządcę Nieruchomości,
- 15 lokalami mieszkaniowymi przy ul. Akacyjowej 3, 4, 7, 9, 19, 20, 23, 24- przez Zarządcę Nieruchomości.

§ 7. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- remonty, konserwacje i modernizacje lokali mieszkalnych i budynków,
- pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych.
- Organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu.

§ 8. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2019 — 2023, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 9. •Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu w zależności od dochodu na wspólne gospodarstwo mieszkaniowe.

•Stawkę czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt Gminy, zgodnie z Zarządzeniem Wójta Gminy Ornontowice, Ustawą o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz zasadami określonymi w niniejszym programie.

Rozdział 6.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 10. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży z bonifikatą w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Każdy wniosek jest indywidualnie rozpatrywany.

§ 11. •Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione przez Radę Gminy Ornontowice odrębną uchwałą.

•Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.

Rozdział 7.

Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 12. Tabela nr 3.

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków w złotych				
	2019	2020	2021	2022	2023
Fundusz remontowy oraz remonty częściowe	71.100,00	72.000,00	73.000,00	74.000,00	75.000,00
Koszty zarządu nieruchomością i wspólnymi	18.850,00	18.850,00	18.850,00	18.850,00	18.850,00
Razem	89.950,00	90.850,00	91.850,00	92.850,00	93.850,00

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 13. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływów z czynszów za lokale użytkowe,
- wpływ z czynszów za piwnice,
- innych środków budżetowych.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 14. Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

- zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykację zaległości.