

**UCHWAŁA NR LXIV/545/24  
RADY GMINY ORNONTOWICE**

z dnia 25 stycznia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Ornontowice na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) na wniosek Wójta Gminy Ornontowice uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ornontowice na lata 2024-2028, 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 2024-2028

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ornontowice na lata 2024 — 2028”, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ornontowice, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

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

§ 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

2. Gminie — należy przez to rozumieć Gminę Ornontowice;

3. Wójcie — należy przez to rozumieć Wójta Gminy Ornontowice;

4. 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. 1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali na rzecz osób trzecich jak i budynek będący w całości własnością gminy.

2. Gmina posiada 7 lokali socjalnych.

3. Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, według stanu na dzień 25 stycznia 2024 r., obejmuje 63 lokale mieszkalne.

4. Szczegółową charakterystykę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ornontowice przedstawia tabela Nr 1

Tabela Nr 1

Lp.	Adres	Liczba lokali w tym lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa w m2	Wyposażenie techniczne
1.	Żabik 6	16	419,36	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. Łazienka z WC
2.	Żabik 9	11	404,26	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. Łazienka z WC
3.	Żabik 11	15	345	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. Łazienka z WC
4.	Żabik 13	12	234,8	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. Łazienka z WC
5.	Akacyjowa 3	1	48	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. Łazienka z WC
6.	Akacyjowa 7	2	96,8	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. Łazienka z WC
7.	Akacyjowa 9	1	48,48	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. Łazienka z WC
8.	Akacyjowa 19	2	102,97	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. Łazienka z WC
9.	Akacyjowa 20	2	104,32	Instalacje: elektryczna, CO,

10.	Akacyjowa 24	1	60,2	wod.-kan. Łazienka z WC Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. Łazienka z WC
RAZEM		63	1 864,19 M2	

5. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w prognozie na poszczególne lata przedstawia tabela Nr 2:

Tabela Nr 2

Mieszkaniowy zasób Gminy Ornontowice w poszczególnych latach	Ogółem zasób mieszkaniowy	Liczba lokali socjalnych
2024 r.	63	7
2025 r.	63	7
2026 r.	63	7
2027 r.	63	7
2028 r.	62	7

6. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela Nr 3:

Tabela Nr 3

Rok	Ogółem zasób mieszkaniowy	Liczba lokali socjalnych	Dobry- nie wymaga remontu, nie zagraża bezpieczeństwu ludzi	Średni- wymaga częściowego remontu - konserwacji	Zły- wymaga natychmiastowego remontu, ponieważ elementy zagrażają bezpieczeństwu ludzi
2024	63	7		X	
2025	63	7		X	
2026	63	7		X	
2027	63	7		X	
2028	62	7		X	

7. W latach 2024-2028 nie zakłada się powiększenia zasobów mieszkaniowych Gminy.

### Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy.

2. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków określane będą głównie w oparciu o wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków, instalacji i przewodów, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.)

3. Plan remontów i modernizacji w zasobie mieszkaniowym Gminy z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela Nr 4:

Tabela Nr 4

Rok	Przewidywane remonty i modernizacje
2024	Malowanie klatki schodowej budynku przy ul. Akacyjowej 7
2025	Wymiana płytek zewnętrznych przy budynku przy ul. Żabik 6
2026	Remont elewacji zewnętrznej budynku przy ul. Żabik 6
2027	Remont instalacji grzewczej budynku przy ul. Żabik 11
2028	Remont piwnicy budynku przy ul. Żabik 11

#### **Rozdział 4.**

### **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.**

§ 5. 1. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawowane będzie:

- 1) 16 lokalami mieszkaniowymi przy ul. Żabik 6 - przez Wójta,
- 2) 38 lokalami mieszkaniowymi przy ul. Żabik 9, 11 i 13 - przez Zarządcę Nieruchomości,
- 3) 9 lokalami mieszkaniowymi przy ul. Akacyjowej 3, 7, 9, 19, 20, 24- przez Zarządcę Nieruchomości.

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

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

#### **Rozdział 5.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

§ 7. 1. Stawkę bazową czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt na podstawie Zarządzenia.

2. Stawka czynszu najmu socjalnego za lokale wynosi połowę stawki bazowej, o której mowa w ust. 1.

3. Do stawki czynszu najmu socjalnego nie stosuje się kryteriów zmniejszających lub zwiększających stawkę.

4. Wprowadza się następujące współczynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu:

1) czynniki obniżające:

a) położenie budynku:

- budynek położony na obrzeżach Gminy: - 0,20 zł/m<sup>2</sup>,

b) położenie lokalu w budynku:

- lokal zlokalizowane na parterze i ostatnim piętrze: -0,10 zł/m<sup>2</sup>,

c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

- lokal posiada ślepą kuchnię: - 0,20 zł/m<sup>2</sup>,

d) ogólny stan techniczny budynku:

- budynek przeznaczony do remontu lub modernizacji: - 0,10 zł/m<sup>2</sup>,

2) czynniki podwyższające:

a) położenie budynku:

- lokal znajduje się w centrum- I strefa: + 0,10 zł/m<sup>2</sup>,

b) położenie lokalu w budynku:

- lokal zlokalizowany od I do przedostatniego piętra: + 0,10 zł/m<sup>2</sup>,

c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

- lokal wyposażony w instalację gazową: + 0,15 zł/m<sup>2</sup>,

d) ogólny stan techniczny budynku:

- budynek po remoncie lub modernizacji: + 0,10 zł/m<sup>2</sup>.

## Rozdział 6.

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 8. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określać się będzie na podstawie wniosków najemców stale zamieszkujących te lokale. W przypadku ich złożenia każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

## Rozdział 7.

### 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. Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym przedstawia tabela Nr 5

Tabela nr 5

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków w złotych				
	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	255.500,00	268.200,00	281.600,00	295.600,00	310.300,00
Fundusz remontowy, remonty częściowe	50.400,00	53.400,00	54.500,00	56.800,00	59.300,00
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	10.000,00	10.000,00	12.000,00	13.000,00	14.000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	17.800,00	18.700,00	19.600,00	20.500,00	21.500,00
Koszty inwestycyjne	10.000,00	10.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Razem	343.700,00	360.300,00	370.700,00	388.900,00	408.100,00

## Rozdział 8.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 10. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przedstawia tabela Nr 6:

Tabela nr 6

	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Wpływ z czynszów za lokale mieszkalne	119.700,00	118.600,00	117.100,00	115.600,00	114.100,00
Wpływ z czynszów za piwnice	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00
Wpływ środków z budżetu gminy na remonty	800,00	800,00	900,00	900,00	1 000,00

## Rozdział 9.

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

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

- 1) zabezpieczenie corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości. Mieszkańcy otrzymują bieżącą informację o stanie zaległości. Brak zapłaty czynszu i innych należności przez lokatorów powoduje wzywanie ich do zapłaty, a w przypadku braku reakcji na te wezwania sprawy kierowane są na drogę sądową i egzekucję komorniczą,
- 3) informowanie najemców w trudnej sytuacji materialnej o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych formach pomocy z GOPS,
- 4) sprzedaż mieszkań mającą na celu zmniejszenie kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego.

### **Uzasadnienie**

Uchwała została podjęta w związku z obowiązkiem wynikającym z art.21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ww. przepisem Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina Ornontowice posiada i tworzy mieszkaniowy zasób, a zasady gospodarowania tym zasobem, przyjęcie podstawowych definicji określających przedmiot i podmioty nim gospodarujące, określone zostały w opracowanym Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ornontowice na lata 2024 – 2028.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.