

Projekt

z dnia 18 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OGRODZIEŃCU**

z dnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ogrodzieniec na lata 2023-2028.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z póź. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy 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).

**Rada Miejska w Ogrodzieńcu
uchwala co następuje :**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ogrodzieniec na lata 2023-2028, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ogrodzieniec.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu

Małgorzata Janoska

RADCA GMINNY
Janoska
mgr Arkadiusz Januszko
KI 1683

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OGRODZIENIEC NA LATA 2023-2028

Rozdział 1.

1. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY OGRODZIENIEC W LATACH 2023-2028

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

- a) Zasób mieszkaniowy Gminy Ogrodzieniec tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Ogrodzieniec oraz będące we współwłasności ze wspólnotami mieszkaniowymi.
- b) W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ogrodzieniec wchodzi 89 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 16 budynkach.
- c) Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 3 604,10m².
 - 4 lokale mieszkalne o powierzchni 224 m² w 3 budynkach będących w 100% własnością Gminy,
 - 85 lokali mieszkalnych o powierzchni 3 380,10 m² w 13 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela nr 1. Charakterystyka lokali mieszkalnych położonych w budynkach będących w 100% własnością Gminy Ogrodzieniec

Adres	Liczba mieszkań	Pow. użytkowa [m ²]
Gieblo ul. Dworska 6	2 lokale niezamieszkałe	106,00
Kielkowie ul. Turystyczna 158	1 lokal niezamieszkały	75,00
Ogrodzieniec ul. Kościuszki 67	1 lokal zamieszkały	43,00
Razem	4	224,00

Tabela nr 2. Charakterystyka lokali mieszkalnych należących do Gminy Ogrodzieniec, położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres	Nr lokalu	Pow. lokalu [m ²]
1	Ogrodzieniec ul. Słowackiego 1	2	35,27
2		4	48,70
3		6	45,59
4		7	26,10
5		8	36,08
6		9	45,59
7		10	35,27
8		11	48,70
9		12	45,59
10		15	36,08
11		16	26,10
			429,07
Lp.	Adres	Nr lokalu	Pow. lokalu [m ²]
12	Ogrodzieniec ul. Słowackiego 2	2	35,52
13		4	48,85

14		6	45,28
15		7	25,18
16		8	34,95
17		14	48,85
18		15	34,95
19		16	25,18
			298,76
Lp.	Adres	Nr lokalu	Pow. lokalu [m ²]
20	Ogrodzieniec ul. Słowackiego 3	1	48,89
21		2	35,18
22		5	35,18
23		7	25,18
24		8	34,95
25		11	48,89
26		12	46,05
27		15	34,95
			309,27
Lp.	Adres	Nr lokalu	Pow. lokalu [m ²]
28	Ogrodzieniec ul. Słowackiego 4	2	35,79
29		9	46,52
30		15	37,30
			119,61
Lp.	Adres	Nr lokalu	Pow. lokalu [m ²]
31	Ogrodzieniec ul. Słowackiego 7	2	34,45
32		3	49,31
33		4	52,53
34		5	34,45
35		15	52,53
36		16	49,31
37		17	34,45
38		18	52,53
			359,56
Lp.	Adres	Nr lokalu	Pow. lokalu [m ²]
39	Ogrodzieniec ul. Słowackiego 8	1	49,15
40		2	28,34
41		3	47,65
42		5	28,34
43		7	49,15
44		8	28,34
45		11	28,36
46		13	47,65
			306,98
Lp.	Adres	Nr lokalu	Pow. lokalu [m ²]
47	Ogrodzieniec ul. Słowackiego 9	1	49,7
48		3	47,90
49		4	49,70
50		7	49,70
51		17	28,10

52		18	47,90
53		21	49,70
54		25	47,90
55		26	28,80
			399,40
Lp.	Adres	Nr lokalu	Pow. lokalu [m ²]
56	Ogrodzieniec ul. Słowackiego 10	10	45,13
57		11	34,52
58		12	44,91
59		14	34,52
60		17	34,52
61		18	44,91
			238,51

Lp.	Adres	Nr lokalu	Pow. lokalu [m ²]
62	Ogrodzieniec ul. Słowackiego 11	1	47,97
63		5	35,12
64		6	45,17
65		7	25,27
66		8	34,18
67		16	25,27
			212,98
Lp.	Adres	Nr lokalu	Pow. lokalu [m ²]
68	Ogrodzieniec ul. Słowackiego 12	5	35,40
69		7	25,27
70		8	34,51
71		9	45,43
72		10	35,40
73		11	48,82
74		15	34,51
75		16	25,27
			284,61
Lp.	Adres	Nr lokalu	Pow. lokalu [m ²]
76	Ogrodzieniec ul. Orzeszkowej 11	2	35,89
77		5	35,89
78		8	35,89
79		10	46,94
80		11	35,89
			190,50
Lp.	Adres	Nr lokalu	Pow. lokalu [m ²]
81	Ogrodzieniec ul. Orzeszkowej 12	1	51,67
82		5	35,78
83		11	35,78
			123,23
Lp.	Adres	Nr lokalu	Pow. lokalu [m ²]
84	Ogrodzieniec ul. 1 Maja 161	3	53,81
85		4	53,81
			107,62

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Ogrodzieniec w latach 2023-2028

Prognozowane potrzeby mieszkaniowe na lata 2023-2028 nie ulegną zmianie, a zatem w okresie objętym planem nie przewiduje się wzrostu liczby lokali komunalnych wchodzących w gminny zasób mieszkaniowy. Prognozuje się spadek liczby mieszkań komunalnych, wynikający ze sprzedaży lokali mieszkalnych. Przewiduje się, że na rzecz obecnych najemców średniorocznie sprzedawane będą 3 lokale.

Prognozowany stan lokali komunalnych Gminy Ogrodzieniec na lata 2023-2028 przedstawiono poniżej.

Tabela nr 3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Ogrodzieniec

Wyszczególnienie	Prognoza na lata					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali komunalnych w zasobie Gminy Ogrodzieniec	89	86	83	80	77	74
Razem	89	86	83	80	77	74

W latach objętych niniejszym programem na terenie Gminy Ogrodzieniec planowana jest budowa 46 mieszkań w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej (SIM Zagłębie), zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Lokale pozostające w zasobach mieszkaniowych Gminy są to lokale w większości o dobrym stanie technicznym. Stopień zużycia technicznego całego budynku jest pochodną stanu jego konserwacji, utrzymania, eksploatacji i remontów.

Tabela nr 4. Budynki będące w 100% własnością Gminy Ogrodzieniec

Adres	Rok budowy	Opis budynku	Prognozowany stan techniczny w latach 2023-2028					
			2023	2024	2025	2026	2027	2028
Gieblo ul. Dworska 6	Lata 60.	Budynek dwukondygnacyjny podpiwniczony, fundament z kamienia wapiennego, ściany z cegły, dach drewniany pokryty papą. Instalacje: wod.-kan., szambo. Brak ogrzewania.	dostateczny, wymaga remontu	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry

Kielkowiec ul. Turystyczna 158	1930	Budynek dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, ściany z cegły, dach drewniany, pokryty blachodachówką. Instalacje: wod.-kan., szambo. Ogrzewanie elektryczne.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Ogrodzieniec ul. Kościuszki 67	Lata 60.	Budynek Szkoły Podstawowej w Ogrodzieńcu, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny. Instalacje: wod.- kan., solarna do c.w.u., c.o. gazowe, odgromowa, stropodach pokryty papą. Budynek po	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Tabela nr 5. Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale mieszkalne, będące własnością Gminy Ogrodzieniec

Adres	Rok budowy	Opis budynku	Prognozowany stan techniczny w latach 2023-2028					
			2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 1	1961	Budynek trzykondygnacyjny (w tym częściowo użytkowe poddasze), podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej, schody wykonane masą lastryko. Drewniana konstrukcja dachowa, pokrycie: blachodachówka. Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, indywidualne piece węglowe. Budynek po termomodernizacji.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 2	1955	Budynek trzykondygnacyjny (w tym częściowo użytkowe poddasze), podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej, schody wykonane masą lastryko. Drewniana konstrukcja dachowa, pokrycie: blachodachówka. Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, indywidualne piece węglowe. Budynek po termomodernizacji.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 3	1956	Budynek trzykondygnacyjny (w tym częściowo użytkowe poddasze), podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej, schody wykonane masą lastryko. Drewniana konstrukcja dachowa, pokrycie: blachodachówka. Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, indywidualne piece węglowe. Budynek po termomodernizacji.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 4	1955	Budynek trzykondygnacyjny (w tym częściowo użytkowe poddasze), podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej, schody wykonane masą lastryko. Drewniana konstrukcja dachowa, pokrycie: blachodachówka. Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, indywidualne piece węglowe. Budynek po termomodernizacji.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 7	1954	Budynek czterokondygnacyjny (w tym nieużytkowe poddasze), podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej, schody wykonane masą lastryko. Drewniana konstrukcja dachowa, pokrycie: blachodachówka. Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, indywidualne piece węglowe. Budynek po termomodernizacji.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 8	1953	Budynek czterokondygnacyjny (w tym nieużytkowe poddasze), podpiwniczony, trzyklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej, schody wykonane masą lastryko. Drewniana konstrukcja dachowa, pokrycie: blachodachówka. Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, indywidualne piece węglowe. Budynek po termomodernizacji.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Ogrodzieniec ul. Słowackiego 9	1953	Budynek czterokondygnacyjny (w tym nieużytkowe poddasze), podpiwniczony, trzyklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej, schody wykonane masą lastryko. Drewniana konstrukcja dachowa, pokrycie: blachodachówka. Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, indywidualne piece węglowe. Budynek po termomodernizacji.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 10	1958	Budynek czterokondygnacyjny (w tym nieużytkowe poddasze), podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej, schody wykonane masą lastryko. Drewniana konstrukcja dachowa, pokrycie: blachodachówka. Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, indywidualne piece węglowe. Budynek po termomodernizacji.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 11	1959	Budynek trzykondygnacyjny (w tym częściowo użytkowe poddasze), podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej, schody wykonane masą lastryko. Drewniana konstrukcja dachowa, pokrycie: blachodachówka. Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, indywidualne piece węglowe. Budynek po termomodernizacji.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 12	1960	Budynek trzykondygnacyjny (w tym częściowo użytkowe poddasze), podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej, schody wykonane masą lastryko. Drewniana konstrukcja dachowa, pokrycie: blachodachówka. Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, indywidualne piece węglowe. Budynek po termomodernizacji.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Ogrodzieniec ul. 1 Maja 161	1927	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, jednoklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej, schody wykonane masą lastryko. Stropodach, pokrycie: papa. Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa, odgromowa, indywidualne piece grzewcze: węglowe/gazowe. Budynek po termomodernizacji.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Ogrodzieniec ul. Orzeszkowej 11	1951	Budynek trzykondygnacyjny (w tym nieużytkowe poddasze), podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej, schody wykonane masą lastryko. Drewniana konstrukcja dachowa, pokrycie: gont bitumiczny. Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, indywidualne piece węglowe. Budynek po termomodernizacji.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Ogrodzieniec ul. Orzeszkowej 12	1951	Budynek trzykondygnacyjny (w tym nieużytkowe poddasze), podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej, schody wykonane masą lastryko. Drewniana konstrukcja dachowa, pokrycie: płyty „eurofala” faliste. Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, gazowa, indywidualne piece: gazowe/węglowe. Budynek po termomodernizacji.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI, WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA 2023-2028

1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji lokali realizowana jest poprzez coroczne przeglądy obiektów w zakresie stanu technicznego oraz ich bieżące monitorowanie.

2. Lokale i budynki z mieszkaniowego zasobu Gminy Ogrodzieniec poddawane są bieżącej konserwacji i naprawom. Plan remontów i modernizacji obejmuje prace, które mają na celu utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

Wyżej wymienione przeglądy nie zastępują one ekspertyz technicznych, są jednak niezbędne do oszacowania wysokości wydatków na remont i utrzymanie ich w stanie niepogorszonym odpowiadającym aktualnym przepisom prawa budowlanego.

3. Plan remontów

Tabela nr 6. Planowane wydatki na remonty i modernizacje na lata 2023-2028

L.p.	Adres budynku	2023	tys. zł	2024	tys. zł	2025	tys. zł	2026	tys. zł	2027	tys. zł	2028	tys. zł
1.	ul. Słowackiego 1 42-440 Ogrodzieniec Liczba lokali komunalnych - 11	-	-	-	-	wymiana pieców grzewczych	66	-	-	wymiana instalacji elektrycznej	24	-	-
2.	ul. Słowackiego 2 42-440 Ogrodzieniec Liczba lokali komunalnych - 8	-	-	wymiana pieców grzewczych	48	wymiana instalacji elektrycznej	18	-	-	-	-	-	-
3.	ul. Słowackiego 3 42-440 Ogrodzieniec Liczba lokali komunalnych - 8	-	-	-	-	wymiana pieców grzewczych	48	wymiana instalacji elektrycznej	18	-	-	-	-
4.	ul. Słowackiego 4 42-440 Ogrodzieniec Liczba lokali komunalnych - 3	-	-	-	-	wymiana pieców grzewczych	18	wymiana instalacji elektrycznej	8	-	-	-	-
5.	ul. Słowackiego 7 42-440 Ogrodzieniec Liczba lokali komunalnych - 8	-	-	wymiana pieców grzewczych	48	wymiana instalacji elektrycznej	18	-	-	-	-	-	-
6.	ul. Słowackiego 8 42-440 Ogrodzieniec Liczba lokali komunalnych - 8	-	-	wymiana pieców grzewczych	48	wymiana instalacji elektrycznej	18	-	-	-	-	-	-
7.	ul. Słowackiego 9 42-440 Ogrodzieniec Liczba lokali komunalnych - 9	-	-	wymiana pieców grzewczych	54	wymiana instalacji elektrycznej	20	-	-	-	-	-	-
8.	ul. Słowackiego 10 42-440 Ogrodzieniec Liczba lokali komunalnych - 6	-	-	wymiana pieców grzewczych	36	wymiana instalacji elektrycznej	14	-	-	-	-	-	-
9.	ul. Słowackiego 11 42-440 Ogrodzieniec Liczba lokali komunalnych - 6	-	-	-	-	wymiana pieców grzewczych	36	wymiana instalacji elektrycznej	14	-	-	-	-

10.	ul. Słowackiego 12 42-440 Ogródzieniec Liczba lokali komunalnych - 8	-	-	wymiana pieców grzewczych	48	wymiana instalacji elektrycznej	18	-	-	-	-	-	-
11.	ul. Orzeszkowej 11 42-440 Ogródzieniec Liczba lokali komunalnych - 5	-	-	-	-	-	-	wymiana pieców grzewczych	30	wymiana instalacji elektrycznej	12	-	-
12.	ul. Orzeszkowej 12 42-440 Ogródzieniec Liczba lokali komunalnych - 3	-	-	-	-	-	-	-	-	wymiana instalacji elektrycznej	8	-	-
13.	ul. 1 Maja 161 42-440 Ogródzieniec Liczba lokali komunalnych - 2	-	-	-	-	-	-	-	-	wymiana instalacji elektrycznej	6	-	-
14	ul. Dworska 6 Gieblo 42-440 Ogródzieniec	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	ul. Turystyczna 158 Kielkowie 42-440 Ogródzieniec	-	-	-	288	budowa przydomowej oczyszczalni ścieków	-	-	-	-	-	-	-
16	ul. Kościuszki 67 42-440 Ogródzieniec	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2023-2028

Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobów Gminy będzie prowadzona na wniosek najemcy. Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu. Cenę sprzedaży lokali mieszkaniowych określa się na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Lokale mogą być sprzedawane najemcom po zastosowaniu bonifikaty wynikającej z odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu podjętej na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Tabela nr 7. Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2028.

Rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ilość lokali planowanych do sprzedaży	0	3	3	3	3	3

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. W lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Burmistrz Miasta i Gminy Ogrodzieniec w drodze zarządzenia ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali na zasadach określonych w art.7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego mając na uwadze wydatki związane z utrzymaniem lokali.
2. Czynniki określające wartość czynszu najmu lokalu uwzględniają położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ich ogólny stan, ogólny stan techniczny budynku..
Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu:
 - a) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ich ogólny stan
 - brak instalacji centralnego ogrzewania - -5%
 - instalacja gazowa - +5%
 - brak instalacji kanalizacyjnej - -5%
 - b) ogólny stan techniczny budynku:
 - budynek po termomodernizacji - +5%
 - c) położenie budynku:
 - budynek zlokalizowany w mieście Ogrodzieniec – +5%
 - d) położenie lokalu w budynku:
 - usytuowanie lokalu na poddaszu - -10%
3. Czynniki mające wpływ na podwyższeniu lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.
4. Czynniki podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się do lokali przeznaczonych na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe.
5. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu ustalony wg stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

Rozdział 5.

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

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Miast i Gminy Ogrodzieniec.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących :

- zawieranie umów najmu
- naliczanie czynszu
- prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali
- zapewnianie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych
- podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym
- przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali
- podejmowanie decyzji w przedmiocie wyrażania zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach

W latach 2023-2028 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ogrodzieniec.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2023-2028

W latach 2023-2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych,
- środki z budżetu gminy.

Tabela nr 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028.

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych: 230.000,00 zł.	Wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych: 230.000,00 zł.	Wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych: 241.500,00 zł	Wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych: 252.575,00 zł	Wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych: 265.203,00 zł	Wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych: 278.463,00 zł
Środki z budżetu gminy: 50,000 zł.	Środki z budżetu gminy: 50,000 zł.	Środki z budżetu gminy: 52,500 zł.	Środki z budżetu gminy: 55,125 zł.	Środki z budżetu gminy: 57.881 zł.	Środki z budżetu gminy: 60.775 zł.

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W LATACH 2023-2028, 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.

Poniżej przedstawiono prognozę kosztów utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ogrodzieniec na lata 2023-2028.

Tabela nr 9. Prognoza kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Ogrodzieniec

Koszty	Lata					
	2023 [zł]	2024 [zł]	2025 [zł]	2026 [zł]	2027 [zł]	2028 [zł]
Koszty bieżącej eksploatacji (zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej)	128 532	128 532	128 532	128 532	128 532	128 532
Koszty funduszu remontowego (zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej)	163 779	171 968	180 567	189 596	199 076	180 567
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków komunalnych	0	282 000	274 000	70 000	50 000	274 000
Koszty Zarządcy	28 393	28 393	28 393	28 393	28 393	28 393
Inwestycje	0	288 000	0	0	0	0
Pozostałe koszty (przeglądy, ubezpieczenie)	10 000	10 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Razem koszty	330 704	655 093	623 492	428 521	418 001	623 492

Rozdział 8.

INNE DZIAŁANIA, MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIAZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Gmina Ogrodzieniec w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

- prowadzenie remontów budynków i lokali we własnym zakresie,
- nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali
- w okresie objętym programem planowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych w szacowanej liczbie 15 sztuk (średnio 3 mieszkania rocznie)
- sprawowanie kontroli nad terminowością regulowania opłat za czynsz oraz podejmowanie działań windykacyjnych prowadzących do ściągnięcia zadłużenia z lokalu, bądź też wypowiedzenie umowy najmu w przypadkach przewidzianych ustawą
- prowadzenie przejrzystych zasad przydzielania lokali mieszkalnych.

Uzasadnienie

Projekt uchwały dotyczy podjęcie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowy Zasobem Gminy obejmującym lata 2023-2028.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ogródzieniec to dokument mający na celu wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu. Ustala on formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminy.

Podjęcie przedmiotowej uchwały wynika z art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2021r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który nakłada na gminę obowiązek uchwalenia takiego programu.



Cytowany wyżej przepis stanowi, iż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowana sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przedmiotowy program stanowi podstawę do realizowania zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Karta uzgodnień

do projektu uchwały Nr/...../2023 z dnia 2023r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ogrodzieniec na lata 2023-2028

Funkcja	Podpis
Burmistrz	Burmistrz Miasta i Gminy  Anna Pilawczyk
Z-ca Burmistrza	ZASTĘPCA Burmistrza Miasta i Gminy  Magdalena Sitek
Skarbnik	SKARBNIK MIASTA I GMINY  ARKADIUSZ ILSKI
Sekretarz	SEKRETARZ MIASTA I GMINY  Maria Milejska
Radca Prawny	RADCA PRAWNY  mgr Arkadiusz Janeczko KI 1683
Kierownik komórki Merytorycznej	 K. Bontas
Pracownik przygotowujący projekt uchwały	 K. Bontas