

**UCHWAŁA NR XXXI/301/2020
RADY MIEJSKIEJ W OGRODZIĘNCU**

z dnia 29 grudnia 2020 r.

**w sprawie: przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Ogrodzieniec na lata 2021-2025"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 41 ust. 1 oraz art. 42 ustawy z dnia 08.03.1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 713 ze zm. Dz.U. z 2020r. poz. 1378) oraz art. 20 ust. 1, art. 21 ust. 1 pkt.1, art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 611)

Rada Miejska w Ogrodzieńcu uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ogrodzieniec na lata 2021 - 2025” zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Małgorzata Janoska

Załącznik do uchwały Nr XXXI/301/2020
Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu
z dnia 29 grudnia 2020 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OGRODZIENIEC NA LATA 2021- 2025.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć lat. Gmina Ogrodzieniec posiada niedostateczne, na dzień sporządzenia programu, zasoby mieszkaniowe pod względem ilości oraz potrzeb dla obecnych mieszkańców. Zasoby mieszkaniowe na terenie gminy występują jako własność gminy (w 100 %) oraz udział we wspólnotach mieszkaniowych.

1. PROGNOZA DOTYCZACA WIELKOSCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGOLNYCH LATACH.

1.1 Stan zasobu, charakterystyka, wielkość oraz struktura na dzień 30.11.2020r.

Na dzień 30.11.2020 stan zasobu mieszkaniowego Gminy Ogrodzieniec przedstawia się następująco:

Tabela nr 1. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące w całości własność Gminy Ogrodzieniec.

Ilość budynków	3
Ilość lokali mieszkalnych	4
Powierzchnia lokali	224 m ²

Tabela nr 2. Budynki i lokale mieszkalne będące współwłasnością Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych.

Liczba nieruchomości	13
Powierzchnia lokali	Ogółem : 3443,58 m ²

Mieszkaniowy zasób gminny znajdujący się w miejscowości Ogrodzieniec przy ulicach Słowackiego i Elizy Orzeszkowej, jak również pozostałe 3 nieruchomości położone w Ogrodzieńcu przy ulicy Kościuszki (w budynku Szkoły Podstawowej) oraz w Kiełkowicach przy ulicy Turystycznej i w Gieble przy ulicy Dworskiej są zarządzane bezpośrednio przez Gminę Ogrodzieniec. Charakterystykę poszczególnych obiektów budowlanych według miejscowości zawierają tabele od 3 do 5.

Tabela nr 3. Gminne zasoby mieszkaniowe w Ogrodzieńcu.

Adres	Rok budowy	Opis budynku	Liczba lokali	Pow. Użytkowa gminnych lokali w [m ²]
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 1	Lata pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny (Facjatka) podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej schody wykończone masą lastryko. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa ,piece węglowe. Budynek po termomodernizacji	16 lokali Sprzedanych - 5 Pozostało - 11	429,07
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 2	Lata pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny (Facjatka) podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko, piece węglowe. Budynek po termomodernizacji	16 lokali Sprzedanych - 8 Pozostało - 8	298,76
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 3	Lata Pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny (Facjatka) podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej schody wykończone masą lastryko. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa ,piece węglowe. Budynek po termomodernizacji	16 lokali Sprzedanych - 8 Pozostało - 8	309,27
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 4	Lata Pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny (Facjatka) podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko piece węglowe. Budynek w trakcie termomodernizacji	16 lokali Sprzedanych - 13 Pozostało - 3	119,61
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 7	Lata Pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko piece węglowe. Budynek po termomodernizacji	18 lokali Sprzedanych - 10 Pozostało - 8	359,56

Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 8	Lata Pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny , trzyklatkowy, podpiwniczony, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko piece węglowe. Budynek po termomodernizacji	27 lokali Sprzedanych - 18 Pozostało - 9	335,34
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 9	Lata Pięćdziesiąte	Budynek trzykondygnacyjny, trzyklatkowy, podpiwniczony, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko, piece węglowe Budynek otynkowany tynkiem cementowo- wapiennym. Budynek po termomodernizacji.	27 lokali Sprzedanych - 18 Pozostało - 9	399,40
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 10	Lata Pięćdziesiąte	Budynek trzykondygnacyjny, dwu klatkowy, podpiwniczony, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko, piece węglowe, budynek otynkowany tynkiem cementowo- wapiennym. Budynek po termomodernizacji	18 lokali Sprzedanych - 12 Pozostało - 6	238,51
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 11	Lata Pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny, (Facjatka) podpiwniczony, dwu klatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko, piece węglowe, budynek otynkowany tynkiem cementowo- wapiennym. Budynek po termomodernizacji	16 lokali Sprzedanych - 9 Pozostało - 7	248,10
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 12	Lata Pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny podpiwniczony, (Facjatka dwu klatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko piece węglowe. Budynek po termomodernizacji	16 lokali Sprzedanych - 8 Pozostało - 8	284,61
Wspólnota Mieszkaniowa ul. 1 Maja 161	Lata sześćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko, piece węglowe Budynek przeznaczony do termomodernizacji	4 lokale Sprzedanych - 2 Pozostało - 2	107,62

Wspólnota Mieszkaniowa ul. Elizy Orzeszkowej 11	Lata Pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko, piece węglowe. Budynek po termomodernizacji	12 lokali Sprzedanych - 7 Pozostało - 5	190,50
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Elizy Orzeszkowej 12	Lata Pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko, piece węglowe Budynek po termomodernizacji	12 lokali Sprzedanych - 9 Pozostało - 3	123,23
Lokal mieszkalny ul. Kościuszki 67	Lata Sześćdziesiąte	Lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Ogrodzieńcu instalacja : solarna do c.w.u, CO gazowe, kanalizacja. Budynek po termomodernizacji Do lokalu mieszkalnego oddzielne wejście, oraz klatka schodowa, lokal usytuowany na pierwszej kondygnacji.	1	43,00

Tabela nr 4. Gminne zasoby mieszkaniowe w Gieble

Adres	Rok budowy	Opis budynku	Liczba lokali	Pow. użytkowa lokali w [m ²]
Giebło ul. Dworska 6	Lata ' 60	Budynek dwukondygnacyjny podpiwniczony, fundament z kamienia wap. ściany z cegły, dach drewniany pokryty dachówką ,zniszczony. Instalacje W-K, ,szambo, budynek wymaga remontu, brak ogrzewania C.O	2	106,00
Ogółem			2	106,00

Tabela nr 5. Gminne zasoby mieszkaniowe w Kielkowicach

Adres	Rok budowy	Opis budynku	Liczba lokali	Pow. użytkowa lokali w [m ²]
Kielkowice ul. Turystyczna 158	1930	Budynek dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, ściany z cegły, lokal usytuowany na drugiej kondygnacji. Instalacja : woda, kanalizacja zakończona szambem, brak C.O.	1	75
Ogółem			1	75,00

Stan jakościowy zasobu mieszkaniowego określono odrębnie dokonując oceny stanu technicznego poszczególnych budynków oraz potrzeb remontowych w oparciu o wyniki przeglądów technicznych. Nie stanowią one ekspertyz technicznych, są jednak niezbędne do oszacowania wysokości wydatków na remont i utrzymanie ich w stanie nie pogorszonym odpowiadającym aktualnym przepisom prawa budowlanego.

Tabela nr 6. Lokale mieszkalne wg liczby i rodzajów pomieszczeń - własność Gmina Ogrodzieniec.

Miejscowość	Liczba mieszkań	Pow. użytkowa w [m ²]	Mieszkania wg pomieszczeń			
			Jedna izba	dwie izby	trzy izby	cztery izby
Giebło, ul. Dworska 6	2 lokale niezamieszkałe	106,00	-	-	2	-
Kielkowice, ul. Turystyczna 158	1 lokal niezamieszkały	75,00	-	-	-	4
Ogrodzieniec ul. Kościuszki 67	1 lokal zamieszkały	43,00			1	
Razem	3	224,00			3	4

Lokale mieszkalne znajdujące się w Gieble przy ul. Dworskiej i Kiełkowicach przy ul. Turystycznej są niezamieszkałe; posiadają łazienki wraz z WC. Lokal w Ogrodzieńcu przy ul. Kościuszki 67 jest zamieszkały. Wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, gazową, ciepłej wody użytkowej oraz elektryczną. Stan techniczny lokalu bardzo dobry, budynek po termomodernizacji, zamontowana instalacja solarna do przygotowania c.w.u.

1.2. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

W 2020 roku dokonano rocznego przeglądu stanu technicznego budynków należących do gminnego zasobu mieszkaniowego. Budynki mieszkalne w Ogrodzieńcu zostały wybudowane w latach 1950-1960. Stopień zużycia technicznego całego budynku jest pochodną stanu jego konserwacji, utrzymania, eksploatacji i remontów.

Tabela nr 7. Stan techniczny budynków mieszkalnych położonych w Ogrodzieńcu.

Adres	Klasyfikacja stan technicznego	Objawy zużycia
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 1	Stan dobry	Budynek ze zmienionym pokryciem dachowym po termomodernizacji w roku 2017
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 2	Stan dobry	Budynek ze zmienionym pokryciem dachowym po termomodernizacji w roku 2015
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 3	Stan dobry	Budynek po termomodernizacji wraz ze zmianą pokrycia dachowego
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 4	Stan zadawalający	Budynek w trakcie wymiany pokrycia dachowego i termomodernizacji
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 7	Stan dobry	Budynek po termomodernizacji wraz ze zmianą pokrycia dachowego
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 8	Stan dobry	Budynek po termomodernizacji wraz ze zmianą pokrycia dachowego
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 9	Stan dobry	Budynek po termomodernizacji i remoncie dachu.
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 10	Stan dobry	Budynek ze zmienionym pokryciem dachowym, budynek po termomodernizacji w 2016r.
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 11	Stan dobry	Budynek ze zmienionym pokryciem dachowym, budynek po termomodernizacji w 2017r.
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 12	Stan dobry	Budynek po termomodernizacji wraz ze zmianą pokrycia dachowego
Ogrodzieniec ul. 1-go Maja 161	Stan dobry	Budynek przeznaczony do termomodernizacji
Ogrodzieniec Osiedle Elizy Orzeszkowej 11	Stan dobry	Budynek ze zmienionym pokryciem dachowym . Budynek po termomodernizacji w 2015r.
Ogrodzieniec Osiedle Elizy Orzeszkowej 12	Stan dobry	Budynek po termomodernizacji w 2015r.

W opisie stanu technicznego budynków nie uwzględniono budynków w Kiełkowicach, Gieble i w Ogrodzieńcu przy ul. Kościuszki 67. W budynkach tych nie zostały utworzone wspólnoty mieszkaniowe.

Gmina w podejmowaniu uchwał ma głos do wysokości posiadanych udziałów w części wspólnej. Jako właściciel 88 lokali mieszkalnych uczestniczy w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, na które to składają się m.in. wydatki na pokrycie kosztów remontów i bieżących konserwacji.

W oparciu o obowiązujący wieloletni program gospodarowania zasobami mieszkaniowym gminy na 2015- 2020 wykonano przewidziane prace remontowe.

1.3 Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Ogrodzieniec w latach 2021-2025.

Prognozowany stan lokali mieszkalnych i socjalnych Gminy Ogrodzieniec na lata 2021-2025 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 8

Wyszczególnienie	Prognoza na lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Ogrodzieniec	88	88	88	88	88
Liczba lokali socjalnych w zasobie Gminy Ogrodzieniec	0	0	0	0	0
Razem	88	88	88	88	88

Prognozę powyższą oparto na podstawie posiadanych danych oraz zamierzeniach na następne lata.

Prognoza stanu technicznego lokali komunalnych w latach 2021 – 2025

Tabela nr 8 a

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2021	88	88		
2022	88	88		
2023	88	88		
2024	88	88		
2025	88	88		

2. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI.

Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy poprzez przeprowadzenie niezbędnych napraw i remontów budynków oraz lokali.

Niezbędne nakłady na remonty do wykonania w latach 2021 - 2025 przedstawia tabela 9.

Gmina Ogrodzieniec będzie partycypować w kosztach remontów zgodnie z posiadanymi udziałami w poszczególnych Wspólnotach Mieszkaniowych w ramach stawki funduszu remontowego ustalonej uchwałą każdej Wspólnoty Mieszkaniowej. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych akceptowane są przez ogół właścicieli w drodze uchwały.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW W LATACH 2021-2025

Tabela nr 9

L.p.	Adres budynku	2021	tys. zł	2022	tys. zł	2023	tys. zł	2024	tys. zł	2025	tys. zł
1.	Słowackiego 1	Wymiana wodomierzy	1,7	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5
		Remont kominów w miarę potrzeb	5	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2
		Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Spłata rat kredytu	9	Spłata rat kredytu	9	Spłata rat kredytu	9	Spłata rat kredytu	9
		Spłata rat kredytu	9	Malowanie klatki schodowej	7						
2.	Słowackiego 2	Wymiana wodomierzy	1,7	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5
		Remont kominów w miarę potrzeb	5	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2
		Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Spłata rat kredytu	7	Spłata rat kredytu	7	Spłata rat kredytu	7	Spłata rat kredytu	7
		Spłata rat kredytu	7								
3.	Słowackiego 3	Wymiana wodomierzy	1,2	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5
		Remont kominów w miarę potrzeb	5	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2
		Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Spłata rat kredytu	7	Spłata rat kredytu	7	Spłata rat kredytu	7	Spłata rat kredytu	7
		Spłata rat kredytu	7								

L.p.	Adres budynku	2021	tys. zł	2022	tys. zł	2023	tys. zł	2024	tys. zł	2025	tys. zł
4.	Słowackiego 4	Wymiana wodomierzy	0,45	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5
		Remont kominów w miarę potrzeb	5	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2
		Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Splata rat kredytu	7	Splata rat kredytu	7	Splata rat kredytu	7	Splata rat kredytu	7
		Splata rat kredytu	7								
5.	Słowackiego 7	Wymiana wodomierzy	1,2	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5
		Remont kominów w miarę potrzeb	5	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2
		Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Utwardzenie terenu kostką brukową	10						
6.	Słowackiego 8	Wymiana wodomierzy	1,35	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5
		Remont kominów w miarę potrzeb	5	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	3	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	3	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	3	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	3
		Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	3	Splata rat kredytu	13	Splata rat kredytu	13	Splata rat kredytu	13	Splata rat kredytu	13
		Splata rat kredytu	13								

L.p.	Adres budynku	2021	tys. zł	2022	tys. zł	2023	tys. zł	2024	tys. zł	2025	tys. zł
7.	Słowackiego 9	Wymiana wodomierzy	1,35	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5
		Remont kominów w miarę potrzeb	5	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	3	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	3	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	3	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	3
		Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	3	Splata rat kredytu	30	Splata rat kredytu	30	Splata rat kredytu	30	Splata rat kredytu	30
		Splata rat kredytu	30								
8.	Słowackiego 10	Wymiana wodomierzy	0,9	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5
		Remont kominów w miarę potrzeb	5	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2
		Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Splata rat kredytu	11	Splata rat kredytu	11	Splata rat kredytu	11	Splata rat kredytu	11
		Splata rat kredytu	11								
9.	Słowackiego 11	Wymiana wodomierzy	10,05	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5
		Remont kominów w miarę potrzeb	5	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2
		Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Splata rat kredytu	8	Splata rat kredytu	8	Splata rat kredytu	8	Splata rat kredytu	8
		Splata rat kredytu	8								

L.p.	Adres budynku	2021	tys. zł	2022	tys. zł	2023	tys. zł	2024	tys. zł	2025	tys. zł
10.	Słowackiego 12	Wymiana wodomierzy	1,2	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5
		Remont kominów w miarę potrzeb	5	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	3	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	3	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	3	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	3
		Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	3	Splata rat kredytu	7,5	Splata rat kredytu	7,5	Splata rat kredytu	7,5	Splata rat kredytu	7,5
		Splata rat kredytu	7,5								
		Utwardzenie terenu kostką brukową	10								
11.	Elizy Orzeszkowej 11	Wymiana wodomierzy	0,75	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5
		Remont kominów w miarę potrzeb	5	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2
		Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Splata rat kredytu	7,5	Splata rat kredytu	7,5	Splata rat kredytu	7,5	Splata rat kredytu	7,5
		Splata rat kredytu	7,5								
12.	Elizy Orzeszkowej 12	Wymiana wodomierzy	0,45	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Remont kominów w miarę potrzeb	5
		Remont kominów w miarę potrzeb	5	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2
		Wymiana pionów wod.-kan. w miarę potrzeb	2	Splata rat kredytu	9	Splata rat kredytu	9	Splata rat kredytu	9	Splata rat kredytu	9
		Splata rat kredytu	9								

L.p.	Adres budynku	2021	tys. zł	2022	tys. zł	2023	tys. zł	2024	tys. zł	2025	tys. zł
13.	ul. 1-go Maja 161	Wymiana wodomierzy	0,3								
14	Gieblo ul .Dworska 6			Naprawa pokrycia dachowego w miarę potrzeb	5					Naprawa pokrycia dachowego w miarę potrzeb	5
15	Kielkowice Ul. Turystyczna 158			Naprawa stolarki drzwiowej i okiennej w miarę potrzeb	2			Naprawa stolarki drzwiowej i okiennej w miarę potrzeb	2		

3. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611) określa zasady polityki czynszowej. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta i Gminy w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych oraz zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na mniejszy, tańszy w eksploatacji. Stawka bazowa czynszu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotyczy mieszkań wyposażonych w łazienkę i toaletę.

Planuje się, aby stawka bazowa czynszu mogła wzrosnąć 1 raz w roku o 3,00 %.

Ustala się następujące wskaźniki procentowe podwyższające lub obniżające wysokość czynszu w zależności od czynników użytkowych lokalu

Tab. nr 10 Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu

<i>Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu</i>	<i>Standard lokalu</i>	<i>Wskaźnik obniżający stawkę bazową czynszu</i>
Ze względu na brak wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne	bez instalacji gazowej	15%
	bez instalacji gazowej i ogrzewania C.O.	35%
	bez instalacji gazowej, ogrzewania C.O., łazienki lub WC	43%
	bez instalacji gazowej, ogrzewania C.O., łazienki i WC	50%
Ze względu na położenie w budynku	na poddaszu	4%

Przy ustalaniu stawek czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ogrodzieniec przyjmuje się, że czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty zarządu, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania budynku w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych.

4. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OGRODZIENIEC W KOLEJNYCH LATACH.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990) w art. 185 zdefiniowała zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do

uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Aktualnie mieszkaniowym zasobem gminy Ogrodzieniec zarządza Gmina Ogrodzieniec. Powierzchnia zarządzanych lokali mieszkalnych wynosi 3667,58 m². W latach 2021 - 2025 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Ogrodzieniec.

5. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2021-2025.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 - 2025 będą:

- czynsze z lokali mieszkalnych,
- dotacja z budżetu gminy,
- odsetki z tytułu zwłoki w zapłacie należności,

Tabela nr 12. Prognozowane wpływy z czynszów w latach 2021 - 2025.

Przychody	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
Czynsze za lokale mieszkalne	225 081,24zł	225 081,24zł	225 081,24zł	225 081,24zł	225 081,24zł

6. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2021 -2025.

Koszty eksploatacji budynków oraz koszty utrzymania jednostki zarządzającej określono w oparciu o faktycznie poniesione koszty. Dodatkowo uwzględniono koszty związane z okresową kontrolą stanu technicznego budynków.

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych obejmują :

1. podatek od nieruchomości,
2. koszty konserwacji i kontroli stanu technicznego budynków,
3. koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania,
4. koszty utrzymania czystości,
5. koszty trwałego zarządu,
6. koszty administracyjne i zarządzania.

Obliczeń kosztów wykazanych w latach 2021-2025 dokonano na podstawie przewidywanych wzrostów poszczególnych składników. Wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych będą powiększane co rocznie o około 3 %.

Prognozowana wysokość wydatków w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Ogrodzieniec w latach 2021-2025 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, wydatki inwestycyjne w zł

Tabela nr 13. Prognozowana wysokość wydatków

Koszty	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji (zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej)	101 087,30zł	101 087,30zł	101 087,30zł	101 087,30zł	101 087,30zł
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków komunalnych	226 600,00zł	227 000,00zł	203 000,00zł	205 000,00zł	208 000,00zł
Koszty Zarządu	24 793,80zł	24 793,80zł	24 793,80zł	24 793,80zł	24 793,80zł
Inwestycje	-	-	-	-	-
Razem koszty	352 481,10 zł	352 881,10zł	328 881,10zł	330 881,10zł	333 881,10zł

Tabela nr 14

Lp.	Adres budynku	stawka na zarząd/ stawka czynszu	2021	2022	2023	2024	2025
KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ			w tys.zł				
1.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 1	2,50	12,8	12,8	12,8	12,8	12,8
2.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 2	2,70	9,6	9,6	9,6	9,6	9,6
3.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 3	2,40	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9
4.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 4	2,40	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
5.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 7	2,34	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
6.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 8	2,30	9,2	9,2	9,2	9,2	9,2
7.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 9	2,40	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5
8.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 10	2,35	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7
9.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 11	2,30	7,8	7,8	7,8	7,8	7,8
10.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 12	2,60	10,4	10,4	10,4	10,4	10,4
11.	Ogrodzieniec, ul. Elizy Orzeszkowej 11	2,40	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4
12.	Ogrodzieniec, ul Elizy Orzeszkowej 12	2,20	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
13.	Ogrodzieniec, ul. 1-go Maja 161	2,20	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2
RAZEM			103,1	103,1	103,1	103,1	103,1

7. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OGRODZIENIEC.

W ramach działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy proponuje się:

1. Remonty budynków i lokali.
2. Obniżanie kosztów eksploatacji.
3. Wynajem lokali od innych podmiotów w celu wykonania wyroków eksmisyjnych. Z uwagi na brak wolnych lokali mieszkalnych nie planuje się zamian lokali związanych z remontem budynków i lokali. Niezbędne remonty lokali będą wykonywane tak, aby były jak najmniej uciążliwe dla najemców.
4. Dla poprawy skutecznego eliminowania zadłużeń lokatorów w opłatach za korzystanie z mieszkań gminnych rozważyć należy zwiększenie dostępności uprawnienia do zamiany należności czynszowych na świadczenie rzeczowe, w tym poprzez wielokrotne przyznanie możliwości korzystania z uprawnienia w tym zakresie, uprawniającego do korzystania z tej formy spłaty długu.

8. PODSUMOWANIE.

Przedstawiony program gospodarowania gminnymi zasobami mieszkaniowymi ma na celu ustalenie strategii działania na lata 2021 -2025.

Program zawiera ocenę aktualnego stanu prawnego, technicznego i finansowego gminnego zasobu mieszkaniowego. Ponadto przedstawia dotychczasowy sposób zarządzania lokalami mieszkalnymi i proponowane zmiany. Planowany zakres prac remontowych wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych na poprawę stanu technicznego budynków komunalnych.

W kolejnych latach Burmistrz Miasta i Gminy Ogrodzieniec opracuje roczne raporty z gospodarowania zasobem mieszkaniowym, które zawierać będą informację o stopniu realizacji założeń wieloletniego programu. Raport powinien wykazać ponadto efekty wdrożenia programu, umożliwić jego korektę pozwalającą na zaktualizowanie kierunków działania, potwierdzić lub wskazać celowość zmian przyjętych założeń.