

Uchwała Nr VI / 34 /2019
Rady Gminy w Orońsku
z dnia 29 marca 2019r.

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orońsko na lata 2019-2024.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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 2018 r., poz. 1234) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) Rada Gminy w Orońsku uchwala, co następuje:

§1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orońsko na lata 2019 - 2024 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Orońsko.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący Rady Gminy

Sylwester Różycki
Sylwester Różycki

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OROŃSKO
NA LATA 2019 —2024**

I. Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Mieszkaniowy zasób gminy Orońsko obejmuje 8 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy:
 - a) 1 lokal mieszkalny w Domu Nauczyciela w Guzowie, Guzów 20/2
 - b) 5 lokali mieszkalnych w Orońsku, w tym:
 - 3 lokale w budynku przy ul. Wesołej 8 (była Lecznica Zwierząt),
 - 2 lokale w budynku Publicznej Szkoły Podstawowej ul. Szkolna nr 3,
 - c) 2 lokale mieszkalne w Łaziskach, Łaziska 3A (budynek po byłej GRN).
2. W mieszkaniowym zasobie gminy, zasób lokali socjalnych stanowią 3 lokale w budynku przy ul. Wesołej 8 w Orońsku (była Lecznica Zwierząt).
3. Stan budynków w których znajdują się lokale mieszkalne:

Lp.	Miejscowość	Stan techniczny	Wyposażenie	Rok budowy
1.	Guzów 20/2	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna i c.o. telefoniczna	1988
2.	Orońsko ul. Wesoła 8	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna i c.o., telefoniczna	1979
3.	Orońsko ul. Szkolna 3	dobry	instalacja elektryczną wodno-kanalizacyjna i c.o., telefoniczna	1968
4.	Łaziska 3A	zadowalający	instalacja elektryczną wodno-kanalizacyjną telefoniczna	1965

Przez użyte w tabeli określenia rozumie się:

Stan dobry - budynki nie wymagające remontów i modernizacji

Stan zadowalający - budynki wymagające remontów i modernizacji

4. Struktura lokali mieszkalnych jest następująca:

Lp.	Liczba izb	Lokal mieszkalny ilość	Powierzchnia lokalu [m ²]	Miejscowość
1.	4	1	61,40	Guzów 20/2
		1	60,00	Orońsko - ul. Wesoła 8
		1	50,47	Łaziska 3A
2.	3	2	48,00	Orońsko – ul. Szkolna 3
		2	42,00	Orońsko - ul. Wesoła 8
		1	26,70	Łaziska 3A

II. Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji.

a) Analiza potrzeb.

Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym. W latach 2019 - 2024 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań.

b) Plan remontów i modernizacji.

Na lata 2019-2024 planuje się wykonywanie remontów bieżących.

III. Planowana sprzedaż lokali.

Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie z własnej inicjatywy lub po złożeniu wniosku przez najemców lokali mieszkalnych.

Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie gminy i lokatorów. W przypadku przeznaczania lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi został nawiązany najem na czas nieoznaczony.

W latach 2019 – 2024 przewiduje się do zbycia jeden lokal położony w Domu Nauczyciela w Guzowie.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orońsko odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn.zm.) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy w Orońsku.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2019 - 2024, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. W chwili obecnej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Orońsko obowiązują stawki ustalone Zarządzeniem Nr 50/2014 Wójta Gminy Orońsko z dnia 27.06.2014 roku w sprawie ustalenia bazowej stawki czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Orońsko.
3. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.
4. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.
5. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
 - a) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem - podwyższenie o 10%,
 - b) lokal z doprowadzoną instalacją wodno-kanalizacyjną - podwyższenie o 10%,
6. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu;
 - a) lokal bez wydzielonej kuchni - obniżka o 10%,
 - b) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych - obniżka o 10%,
 - c) lokal bez wc w lokalu - obniżka o 10 %,
 - d) położenie lokalu w Guzowie, Łaziskach obniżka o 10% .
7. Obniżenie (podwyższenie) stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).
8. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.
9. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu określonej dla danego lokalu zgodnie z pkt. 5 i 6.
10. Podnajęcie lub oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części wymaga zgody właściciela.
11. Naruszenie zasady określonej w punkcie 10 stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wójt na bieżąco dokonuje analizy dotyczącej wykorzystywania mieszkaniowego zasobu gminy i przedstawia wnioski Radzie Gminy.

W latach 2019 – 2023 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań gminy Orońsko. O przydziale i zamianie lokalu decyduje Wójt Gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. W latach 2019-2024 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
 - b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
 - c) środki budżetowe,

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach:

Lp.	Rok	Koszty bieżące eksploatacji [PLN]	Koszty remontów lokali i modernizacji lokali i budynków [PLN]
1.	2019	1000	-
2.	2020	1000	-
3.	2021	1500	-
4.	2022	1500	-
5.	2023	1500	-
6.	2024	1500	-

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane są remonty bieżące i modernizacje lokali mieszkalnych.

Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkaniowych.

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- d) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
inż. Sylwester Różycki

**WYKAZ IMIENNY GŁOSOWANIA RADNYCH RADY GMINY W OROŃSKU UCHWAŁY
Nr VI/ 34 /19 W SPRAWIE: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Orońsko na lata 2019-2024,**

LP	NAZWISKO I IMIĘ RADNEGO	GŁOS „ZA”	GŁOS „PRZECIW”	GŁOS „WSTRZYMUJACY”	UWAGI:
1.	Bączek Renata	X			
2.	Białas Karol	X			
3.	Burek Małgorzata	X			
4.	Deja Maria				nieobecna
5.	Gajewska Maria	X			
6.	Kaczyńska Wiesława	X			
7.	Mirecki Mariusz	X			
8.	Różycki Sylwester	X			
9.	Stańczyk Adam	X			
10.	Suligowska Ewelina	X			
11.	Taras Katarzyna	X			
12.	Wiecheć Monika	X			
13.	Wojcieszak Mariusz	X			
14.	Zasada Artur	X			
15.	Zdon Bogdan	X			

PROTOKOLANT:


Joanna Drabik

PROWADZĄCY OBRADY: Przewodniczący Rady Gminy w Orońsku


Sylwester Różycki

Wykaz stanowi załącznik do protokołu z Sesji Rady Gminy w Orońsku z dnia 29 marca 2019r.

*Rubryka Uwagi:

- Gdy Radny nie bierze udziału w głosowaniu dokonuje się wpisu „ nie brał udziału w głosowaniu”
- Gdy Radny jest nieobecny na sesji dokonuje się wpisu „ nieobecny ”