

ZARZĄDZENIE NR 0050.0852.2024
WÓJTA GMINY ORNONTOWICE

z dnia 17 stycznia 2024 r.

w sprawie ogłoszenia konsultacji z mieszkańcami Gminy Ornontowice projektu Uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ornontowice na lata 2024-2028

Na podstawie art. 5a, art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) w zw. z Uchwałą Nr XIV/121/19 Rady Gminy Ornontowice z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie ustalenia zasad i trybu konsultacji z mieszkańcami Gminy Ornontowice (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2020 r., poz. 218), zarządza się co następuje:

§ 1.1 Ogłosić konsultacje projektu Uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ornontowice na lata 2024-2028.

2. Projekt Uchwały, o której mowa w ust. 1 stanowi załącznik do Zarządzenia.

3. Celem konsultacji jest wyrażenie opinii przez mieszkańców w sprawie projektu Uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ornontowice na lata 2024-2028.

4. Wyznacza się obszar przeprowadzenia konsultacji obejmując teren całej Gminy Ornontowice.

5. Uprawnionymi do udziału w konsultacjach są mieszkańcy Gminy Ornontowice.

6. Do udzielenia wyjaśnień w przedmiocie konsultacji wyznaczam Kierownika Referatu Komunalnego.

7. Termin zgłaszania opinii wyznacza się do siedmiu dni od dnia ogłoszenia niniejszego Zarządzenia.

W wyznaczonym terminie opinie muszą zostać dostarczone do siedziby Urzędu Gminy Ornontowice.

8. Opinie można wносить w postaci papierowej lub elektronicznej.

9. Koperty zawierające opinię w postaci papierowej należy zaadresować z dopiskiem: "Dotyczy

konsultacji projektu Uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ornontowice na lata 2024-2028".

10. Opinie wnoszone za pomocą poczty elektronicznej należy przysyłać na adres: ug@ornontowice.pl,

w temacie wiadomości należy wpisać: "Dotyczy konsultacji projektu Uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ornontowice na lata 2024-2028."

§ 2. Konsultacje zostają ogłoszone za pomocą Biuletynu Informacji Publicznej Gminy www.bip.ornontowice.pl, na stronie internetowej www.ornontowice.pl oraz tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, najpóźniej w dniu 17 stycznia 2024 r.

§ 3. Nadzór nad wykonywaniem zarządzenia pełni Kierownik Referatu Komunalnego Urzędu Gminy Ornontowice.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Ornontowice

mgr Marcin Kotyczka

Projekt

z dnia 17 stycznia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ORNONTOWICE**

z dnia 17 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 m² 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/m²,

b) położenie lokalu w budynku:

- lokal zlokalizowane na parterze i ostatnim piętrze: -0,10 zł/m²,

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

- lokal posiada ślepą kuchnię: - 0,20 zł/m²,

d) ogólny stan techniczny budynku:

- budynek przeznaczony do remontu lub modernizacji: - 0,10 zł/m²,

2) czynniki podwyższające:

a) położenie budynku:

- lokal znajduje się w centrum- I strefa: + 0,10 zł/m²,

b) położenie lokalu w budynku:

- lokal zlokalizowany od I do przedostatniego piętra: + 0,10 zł/m²,

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

- lokal wyposażony w instalację gazową: + 0,15 zł/m²,

d) ogólny stan techniczny budynku:

- budynek po remoncie lub modernizacji: + 0,10 zł/m².

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.