



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia środa, 14 sierpnia 2024 r.

Poz. 3559

UCHWAŁA NR V/24/2024 RADY GMINY ORŁY

z dnia 24 lipca 2024 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Orły na lata 2024-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz 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 (Dz. U. 2023 r. poz.725),

Rada Gminy Orły uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orły na lata 2024-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Orły.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Orły

Jacek Duda

Załącznik do uchwały Nr V/24/2024

Rady Gminy Orły

z dnia 24 lipca 2024 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Orły na lata 2024-2030

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orły na lata 2024-2030, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orły, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

§ 2. Ilekcroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz.725),
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Orły,
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Orły,
- 4) modernizacji – należy przez to rozumieć poprawę parametrów użytkowych lokalu mieszkaniowego,

§ 3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Orły w poszczególnych latach

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Orły według stanu na dzień 31.05.2024r., tworzy 6 lokali komunalnych o łącznej pow. 290,82 m² w tym:

- 1) 5 lokali znajdujących się w Domu Ludowym w Kaszycach: o łącznej pow. 259,82 m² tj.:
 - a) Lokal Nr 196/1 o pow. 52,28m² składający się z: trzech pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki i toalety;
 - b) Lokal Nr 196/2 o pow. 51,54m² składający się z: dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki i toalety;
 - c) Lokal Nr 196/3 o pow. 46,47m² składający się z: dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki i toalety;
 - d) Lokal Nr 196/4 o pow. 55,00m² składający się z: dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki i toalety;
 - e) Lokal Nr 196/5 o pow. 54,53m² składający się z: trzech pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki i toalety;

Do każdego lokalu mieszkalnego przydzielone jest pomieszczenie przynależne (piwnica).

2) Jeden lokal znajdujący się w budynku Szkoły Podstawowej w Walawie Nr 60/1 o pow. 31,00 m² składający się z jednego pokoju, przedpokoju, łazienki i toalety.

3. Gmina w swym zasobie nie posiada lokali socjalnych.

4. Zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024-2030:

- 1) liczba lokali komunalnych może się zmniejszyć w wyniku ich sprzedaży,
- 2) liczba lokali komunalnych może się zwiększyć w wyniku pozyskania lokali na rzecz Gminy w postępowaniach spadkowych.

Tabela Nr 1 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach objętych programem:

Stan na koniec roku	Liczba lokali mieszkalnych		Ogółem
	Lokale komunalne	Lokale socjalne	
2024	6	0	6
2025	6	0	6
2026	6	0	6
2027	6	0	6
2028	6	0	6
2029	6	0	6
2030	6	0	6

§ 5. 1. Zmiana stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.

Tabela Nr 2 Prognoza stanu technicznego lokali w poszczególnych latach:

Lata	Ilość lokali	Stan techniczny lokale mieszkalne		
		Dobry	Średni	zły
2024	6	6	0	0
2025	6	6	0	0
2026	6	6	0	0
2027	6	6	0	0
2028	6	6	0	0
2029	6	6	0	0
2030	6	6	0	0

Skala ocen: dobry – lokal nie wymaga remontu, średni – lokal wymaga bieżącego remontu, zły – lokal wymaga kapitalnego remontu.

2. Gmina w latach 2024-2030 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób aby stan techniczny lokali nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 6. 1. Strukturę wiekową budynków stanowiących własność Gminy przedstawiono poniżej:

Tabela nr 3 Struktura wiekowa budynków stanowiących własność Gminy

Lata budowy	Liczba mieszkań	Udział procentowy
Wybudowane w latach 1973r. -1974r.	6	100 %

2. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących oraz prawidłowe zarządzanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania.

4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Gminy jak i oddanego w trwałą zarząd (Szkoła Podstawowa Walawa) na każdy rok kalendarzowy określane będą na podstawie przeprowadzanego corocznie przeglądu technicznego budynku tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji najpilniejszych działań zostały zabezpieczone w budżecie Gminy na kolejny rok.

5. Potrzeby remontowe lokali i budynków wynikają z protokołów okresowej, rocznej i pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynków, pięcioletniej kontroli instalacji elektrycznej i odgromowej oraz corocznej kontroli przewodów kominowych i instalacji gazowych.

Tabela Nr 4 Przewidywany plan prac modernizacyjnych w poszczególnych latach

Plan prac modernizacyjnych w poszczególnych latach							
Adres budynku	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dom Ludowy w Kaszycach Kaszyce 196/1,	Nie przewiduje się						
Dom Ludowy w Kaszycach Kaszyce 196/2,	Nie przewiduje się						
Dom Ludowy w Kaszycach Kaszyce 196/3,	Nie przewiduje się						
Dom Ludowy w Kaszycach Kaszyce 196/4,	Nie przewiduje się						
Dom Ludowy w Kaszycach Kaszyce 196/5,	Nie przewiduje się						
Szkoła Podstawowa w Walawie, Walawa 60/1,	Nie przewiduje się						

Tabela Nr 5 Przewidywany plan remontów w poszczególnych latach

Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych							
Adres budynku	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dom Ludowy w Kaszycach Kaszyce 196/1,	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych						
Dom Ludowy w Kaszycach Kaszyce 196/2,	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych						
Dom Ludowy w Kaszycach Kaszyce 196/3,	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych						
Dom Ludowy w Kaszycach Kaszyce 196/4,	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych						
Dom Ludowy w Kaszycach Kaszyce 196/5,	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych						
Szkoła Podstawowa w Walawie, Walawa 60/1,	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych						

Rozdział IV
Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2030

§ 7. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela:
Tabela Nr 6 Prognoza sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego.

Planowana sprzedaż	Rok						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	0	0	0	0	0	0	0

W związku z niewielką ilością gminnych lokali mieszkalnych w zasadzie nie planuje się sprzedaży istniejących w zasobie lokali.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8.1. Polityka czynszowa Gminy winna zmierzać do kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2030 na poziomie zapewniającym samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Celem takiej polityki jest stopniowe minimalizowanie dopłat z budżetu gminy na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego.

2. Miesięczny czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustalony będzie na podstawie stawki bazowej oraz czynników obniżających i podwyższających.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej :

Tabela Nr 7 Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu

Lp.	Czynnik	%
1.	Brak w lokalu sieci wodociągowej	10
2.	Brak w lokalu sieci kanalizacyjnej	10
3.	Brak w lokalu c.o.	20
4.	Brak w lokalu łazienki	15
5.	Położenie lokalu (suterena lub całkowity brak nasłonecznienia)	5

4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wartość stawki czynszu:

Tabela Nr 8 Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu

Lp.	Czynnik	%
1.	Budynek po remoncie lub modernizacji	10
2.	Lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80m ²	15
3.	Lokal usytuowany w centrum miejscowości w pobliżu jednostek handlowo-usługowych	10

5. Stawkę bazową za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt zarządzeniem.

6. Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy. Termin liczony jest od dnia w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

7. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie mogą przekroczyć łącznie 40% stawki bazowej.

8. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych przyjmuje się możliwość wzrostu stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji programu.

Rozdział VI

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.

§ 9. 1. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawowane jest przez Wójta za pośrednictwem Referatu Budownictwa, Ochrony Środowiska i Gospodarki Komunalnej w Urzędzie Gminy Orły.

2. Czynności administracyjne i bieżącego nadzoru mieszkaniowego zasobu gminy znajdującego się w budynku Szkoły Podstawowej w Walawie wykonuje Dyrektor Szkoły na podstawie upoważnienia Wójta lub w granicach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami w zakresie dotyczącym trwałego zarządu nieruchomości.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2030

§ 10. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w czasie realizacji wieloletniego programu będą środki pochodzące z dochodów własnych, w tym z opłat za lokale mieszkalne.

Rozdział VIII

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, a także koszty inwestycyjne

§ 11. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji, kosztów zarządu nieruchomościami.

2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują min.:

- 1) koszty przeglądów technicznych,
- 2) koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych i przed budynkiem,
- 3) koszty utrzymania części wspólnych

Tabela Nr 9 Szacowane koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego

Lp.	Rodzaje kosztów	Prognozowane koszty w poszczególnych latach obowiązywania programu w zł						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	5 000,00	5 100,00	5 202,00	5 306,04	5 412,16	5 520,40	5 630,81
2	Koszty remontów budynków i lokali	20 000,00	20 400,00	20 808,00	21 224,16	21 648,64	22 081,61	22 523,25
3	Koszty modernizacji budynków i lokali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Łączne koszty	25 000,00	25 500,00	26 010,00	26 530,20	27 060,80	27 602,01	28 154,06

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 12. 1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy to w szczególności:

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy,
- 2) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków mieszkalnych wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orły jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz.725). Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1.prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

2.analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,

3.planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach,

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, a w szczególności;

a. niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

b. planowaną sprzedaż lokali.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Orły na lata 2024-2030 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który został przedstawiony do uchwalenia zawiera wytyczne i zobowiązania dla gminy do jego realizowania w kolejnych latach. Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.