

**UCHWAŁA NR XXXIV/178/2017  
RADY GMINY OSIECZNICA**

**z dnia 28 kwietnia 2017 r.**

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Osiecznica w latach 2017 – 2022”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2016.446 z póź. 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 (t.j. Dz.U.2016.1610 z póź. zm.), Rada Gminy Osiecznica

uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiecznica na lata 2017 – 2022”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osiecznica.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Koza

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OSIECZNICA NA LATA 2017 – 2022**

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiecznica utworzony został na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity – Dz. U. z 2016 roku, poz.1610) i opracowany na sześć kolejnych lat tj. 2017-2022.

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Osiecznica w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

3. Program obejmuje następujący zakres tematyczny:

1) ogólna charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy oraz prognoza dotycząca jego wielkości i stanu technicznego w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne,

2) określenie potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali oraz plan remontów i modernizacji 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,

6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,

7) wysokość wydatków 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 zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli i wydatki inwestycyjne,

8) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO  
ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY OSIECZNICA W POSZCZEGÓLNYCH  
LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE  
MIESZKALNE**

**1. OPIS AKTUALNEGO STANU ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY**

1) mieszkaniowy zasób, Gminy Osiecznica według stanu na dzień 31.12.2016 r. zlokalizowany jest w 21 budynkach, w których znajduje się 61 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2701,9 m<sup>2</sup>.

a) wykaz budynków z lokalami mieszkalnymi stanowiący w 100% własność Gminy Osiecznica.

Lp.	Miejscowość	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
1.	Kliczków	nr 26	7	371,50
2.	Parowa	nr 21	9	463,80
3.	Parowa	nr 21a	3	158,20
4.	Parowa	nr 21b	1	56,30
5.	Ołobok	nr 9	1	88,30
6.	Ołobok	nr 23	1	68,50
7.	Ołobok	nr 73	8	227,00
8.	Ołobok	nr 75a	1	56,10
9.	Osiecznica	ul. Lubańska 29b	1	59,80

b) wykaz budynków z lokalami socjalnymi Gminy Osiecznica.

Lp.	Miejscowość	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
1.	Parowa	nr 89b	5	225,60
2.	Przejęsław	nr 43a	3	115,40
3.	Przejęsław	nr 43b	3	115,40
4.	Ołobok	nr 40	2	59,30
5.	Ołobok	nr 73a	2	40,30
6.	Osiecznica	ul. Czerwonych Maków nr 8	6	226,00

c) wykaz budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których znajdują się lokale Gminy Osiecznica.

Lp.	Miejscowość	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Udział w własności (%)
1.	Tomisław	nr 62	1	53,30	23,20
2.	Przejęsław	nr 77	1	54,70	19,00
3.	Parowa	nr 151	1	45,00	10,70
4.	Parowa	nr 168	3	116,50	36,00
5.	Parowa	nr 47	1	29,90	15,00
6.	Osiecznica	ul. Żagańska 1	1	71,00	42,80

2) stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Osiecznica oceniony został na podstawie wieku budynków, estetyki, przeprowadzonych w przeszłości remontów, stanu sanitarnego oraz stanu wyposażenia technicznego lokali.

#### Wyposażenie i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Osiecznica

Lp.	Miejscowość	Adres	Wyposażenie mieszkań					Stan techniczny
			Instalacja elektryczna	Instalacja wodociągowa	c.o. etażowe	łazienka z wc	wc	
1.	Kliczków	nr 26	8	8	3	6	2	dobry
2.	Parowa	nr 21	9	9	4	8	1	zadowolający
3.	Parowa	nr 21a	3	3	3	3	-	zadowolający
4.	Parowa	nr 21b	1	1	-	-	1	zadowolający
5.	Parowa	nr 47	1	1	-	-	1	zadowolający
6.	Parowa	nr 89b	6	6	6	6	-	dobry
7.	Parowa	nr 151	1	1	1	1	-	zadowolający
8.	Parowa	nr 168	3	3	2	2	1	zadowolający
9.	Ołobok	nr 9	1	1	-	1	-	zadowolający
10.	Ołobok	nr 23	1	1	-	1		zadowolający
11.	Ołobok	nr 40	2	2	-	-	-	niezadowolający
12.	Ołobok	nr 73	8	8	1	5	3	zadowolający
13.	Ołobok	nr 73a	2	2	2	2		zadowolający
14.	Ołobok	nr 75a	1	1	1	1	-	zadowolający
15.	Osiecznica	ul. Lubańska 29b	1	1	1	1	-	dobry
16.	Osiecznica	ul. Czerwonych Maków 8	6	6	6	6	-	zadowolający
17.	Osiecznica	ul. Żagańska 1	1	1	-	-	1	niezadowolający
18.	Przejęsław	nr 43a	3	3	3	3	-	dobry
19.	Przejęsław	nr 43b	3	3	3	3	-	dobry
20.	Przejęsław	nr 77	1	1	1	1	-	zadowolający
21.	Tomisław	nr 62	1	1	-	1	-	zadowolający

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku – konserwacja;
- stan zadowolający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom życia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym – naprawa bieżąca;
- stan niezadowolający – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku – naprawa główna.

## 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

1) w czasie obowiązywania programu nie planuje się budowy nowych, przebudowy lub adaptacji obiektów na lokale mieszkalne.

2) przeciętny stan techniczny zasobów mieszkaniowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy jest dobry i zadowalający. Wszelkie remonty i modernizacje wykonują wspólnoty mieszkaniowe.

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Osiecznica w poszczególnych latach wg stanu na dzień 31 grudnia każdego roku po uwzględnieniu planowanej sprzedaży lokali.

Zasób mieszkaniowy	Lata					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
lokale mieszkalne	37	35	33	31	30	29
lokale socjalne	21	21	21	21	21	21
<b>Ogółem zasób mieszkaniowy</b>	<b>58</b>	<b>56</b>	<b>54</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>50</b>
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	2 570	2 488	2 399	2 313	2 271	2 226

Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Osiecznica w poszczególnych latach wg stanu na dzień 31 grudnia każdego roku, uwzględniająca zmiany stanu technicznego lokali.

Prognoza stanu technicznego lokali							
Rok		2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale socjalne	stan dobry	17	17	17	17	17	17
	stan zadowalający	2	2	3	4	4	4
	stan niezadowalający	2	2	1	0	0	0
Lokale mieszkalne	stan dobry	9	9	11	11	13	13
	stan zadowalający	27	25	21	19	17	16
	stan niezadowalający	1	1	1	1	0	0

### ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM KOLEJNE LATA

Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazują na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji, przede wszystkim dotyczy to:

- a) sprawnej instalacji elektrycznej,
- b) sprawnej instalacji odgromowej,
- c) stanu konstrukcji budynków zapewniającej bezpieczeństwo,
- d) elewacji budynków bez ubytków tynków,
- e) szczelności pokrycia dachowego,
- f) sprawnych przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- g) stolarki okiennej i drzwiowej,

h) schludnych i estetycznych klatek schodowych oraz otoczenia budynków.

Potrzeby remontowe w budynkach, których współwłaścicielem jest Gmina, ustalane są przez zarządców budynków mieszkalnych, w których Gmina posiada udziały. Wynika to z uchwał wspólnot mieszkaniowych podjętych w tym zakresie.

### 1. ANALIZA AKTUALNYCH POTRZEB REMONTOWYCH W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość lokali	Adres
1	remont więźby dachowej wraz z pokryciem	2	Ołobok 40
2	remont przewodów kominowych	24	Kliczków 26; Parowa: 21, 21a, 21b; Ołobok: 9, 23, 40 73, 73a; Przejęśław 77
3	remont instalacji elektrycznej	16	Parowa: 21a, 21b; Ołobok: 40, 73, 73a; Osiecznica ul. Żagańska 1
4	wymiana i przebudowa pieców grzewczych	12	Parowa 21; Kliczków 26,
5	wymiana stolarki okiennej	3	Ołobok 40
6	wymiana stolarki drzwiowej	12	Ołobok: 40, 73; Parowa 21
7	wymiana instalacji wodociągowej	10	Ołobok: 40, 73
8	wymiana rynien i rur spustowych	11	Ołobok: 73, 73a

### 2. PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Planowany podział środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata w tys. zł./rok.

ROK	WYSZCZEGÓLNIENIE	Szacunkowa wartość w tys. zł	Źródła finansowania		Uwagi
			Środki Własne	Dotacja	
2017	<b>REMONTY</b>				
	<b>Ołobok 73</b> - remont wewnętrznej instalacji wodociągowej	20	20		
	<b>Kliczków 26, Przejęśław 77</b> - remont przewodów kominowych	10	10		
	<b>KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY</b>	10	10		
	<b>RAZEM</b>	<b>40</b>	<b>40</b>		
2018	<b>REMONTY</b>				
	<b>Parowa 21</b> - remont przewodów kominowych	15	15		
	<b>Ołobok 73</b> - wymiana rynien	10	10		
	<b>Parowa 21a</b> - remont instalacji elektrycznej	5	5		
	<b>KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY</b>	10	10		
	<b>RAZEM</b>	<b>40</b>	<b>40</b>		

	<b>REMONTY</b>				
<b>2019</b>	<b>Ołobok 40</b> - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	30	30		
	- remont instalacji elektrycznej - wymiana pokrycia dachowego				
	<b>Osiecznica ul. Żagańska 1</b> - remont instalacji elektrycznej	5	5		
	<b>KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY</b>	5	5		
	<b>RAZEM</b>	<b>40</b>	<b>40</b>		
	<b>REMONTY</b>				
<b>2020</b>	<b>Parowa 21</b> - remont pieców grzewczych	20	20		
	- remont instalacji elektrycznej				
	<b>Ołobok 73, Ołobok 73a</b> - remont przewodów kominowych	10	10		
	<b>KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY</b>	5	5		
	<b>RAZEM</b>	<b>35</b>	<b>35</b>		
	<b>REMONTY</b>				
<b>2021</b>	<b>Kliczków 26</b> - remont pieców grzewczych	9	9		
	<b>Ołobok 73, Parowa 21</b> - wymiana stolarki drzwiowej	20	20		
	<b>KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY</b>	5	5		
	<b>RAZEM</b>	<b>34</b>	<b>34</b>		
	<b>REMONTY</b>				
<b>2022</b>	<b>Ołobok 40, Ołobok 9, Ołobok 23, Parowa 21b</b> - remont przewodów kominowych	15	15		
	<b>Parowa 21b</b> - remont instalacji elektrycznej	12	12		
	<b>KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY</b>	5	5		
	<b>RAZEM</b>	<b>32</b>	<b>32</b>		

## PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od zgłaszanych przez najemców wniosków o wykup lokalu.

2. Z wyjątkiem lokali socjalnych, wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Osiecznica mogą być przeznaczone do sprzedaży.

3. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Preferowana będzie sprzedaż mieszkań w wyniku której budynek przestaje być własnością gminy.

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.

Lp.	Rok	Liczba lokali
1.	2017	3
2.	2018	2
3.	2019	2
4.	2020	2
5.	2021	1
6.	2022	1

## ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów pokrywały rzeczywiste koszty utrzymania budynków, a w szczególności koszty administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Osiecznica.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową

- 1) położenie budynku, w którym znajduje się lokal :
  - a) centrum +5%
  - b) poza centrum 0%
- 2) położenie lokalu w budynku :
  - a) pierwsze i drugie piętro z wyjątkiem poddaszy +10%
  - b) parter i inne kondygnacje 0%
  - c) lokal w suterenie lub na poddaszu -10%
- 3) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje :
  - a) łazienka z wc w lokalu +15%
  - b) łazienka w lokalu z wc poza lokalem +10%
  - c) lokal z WC bez łazienki +5 %
  - d) lokal bez wc i łazienki -10%
- 4) stan techniczny budynku i lokalu :
  - a) dobry +10%
  - b) zadowalający 0%
  - c) niezadowalający -5%
- 5) dla potrzeb niniejszej uchwały ustala się obszary :
  - a) centrum : miejscowości Osiecznica, Kliczków
  - b) poza centrum : wszystkie inne miejscowości niewymienione pod lit. a

4. Podwyższanie czynszu i innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego następować będzie nie częściej niż raz w roku.

## **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY**

1. Zarządzanie i administrowanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiącymi własność gminy Osiecznica, wykonywane jest przez jednostkę organizacyjną gminy Osiecznica.

2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

3. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania zasobem gminnym.

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) z środków budżetu gminy Osiecznica,
- 3) ze środków zewnętrznych przeznaczonych na wspieranie mieszkalnictwa.

### **WYSOKOŚĆ WYDATKÓW 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 WYDATKI INWESTYCYJNE**

Lp.	Rodzaje wydatków	Koszty w latach (tys. zł)					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	57	56	56	56	55	54
2.	Koszty zarządu	5	5	4	4	3	3
3.	Koszty remontów	40	40	40	35	34	32
4.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
5.	RAZEM	102	101	100	95	92	89

### **OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

#### **1. ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI**

Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu, zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się

kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

## **2. ZMIANY LOKALI MIESZKALNYCH MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO**

W celu poprawy wykorzystania gminnego zasobu mieszkaniowego zostaną zaktywizowane procedury umożliwiające:

- 1) zamianę lokali pomiędzy najemcami z większych na mniejsze oraz mniejszych na większe,
- 2) zamianę na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej na wniosek najemcy, który zajmuje lokal nie kwalifikujący go do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową.

## **3. OPIS POZOSTAŁYCH DZIAŁAŃ W ZAKRESIE RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

- 1) podjęcie stosownych działań w celu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcą z wyłączeniem lokali socjalnych.
- 2) sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości.
- 3) weryfikacja umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

## Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (j.t. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610) zobowiązuje radę gminy do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Przedmiotowy program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy zgodnie z art. 4 w/w ustawy. Projekt niniejszej uchwały został przygotowany w celu uchwalenia nowego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiecznica na lata 2017 – 2022 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ponieważ upłynął okres obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiecznica na lata 2012 – 2016 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przyjętego uchwałą Nr XVI/74/2011 Rady Gminy Osiecznica z dnia 28 listopada 2011 r., wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny okres.

W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały jest konieczne i uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy Osiecznica:

podpis: nazwisko

Piotr Koza