

Projekt

z dnia 4 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia 3 grudnia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Miasta Orzesze na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 4, art. 20 ust.1, art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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 2023r. poz. 725), art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz.u.U. z 2019r. Poz. 1461), po konsultacjach z organizacjami pozarządowymi.

Rada Miejska Orzesze uchwała:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Orzesze na lata 2025-2029, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XVI/183/20 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 stycznia 2020 r.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr
inż. Mateusz Szweda

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ORZESZE NA LATA 2025-2029

Jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Orzesze na lata 2025-2029”, zwany dalej „programem”, został opracowany zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Program określa podstawowe kierunki działania Miasta Orzesze zmierzające do racjonalnego i efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a jego ogólnym założeniem jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych. Dla opracowania Programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego miasta według stanu na dzień 30.11.2024 r.

ROZDZIAŁ 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Orzesze w poszczególnych latach 2025-2029.

1. Mieszkaniowy zasób objęty programem tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta Orzesze.
2. Miasto utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym zaspokojenie potrzeb rodzin o niskich dochodach. Z zasobu mieszkaniowego Miasto wydziela część lokali, które przeznaczają się na najem socjalny. W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego dopuszcza się możliwość wydzielenia lokali przeznaczonych do wynajęcia jako lokale wymagające przeprowadzenia remontu na koszt własny przyszłego najemcy.
3. Mieszkaniowy zasób Miasta Orzesze może dodatkowo zwiększyć się o budynki i lokale po nieodpłatnym przejęciu nieruchomości zabudowanych, zlokalizowanych na terenie gminy od przedsiębiorstw lub innych instytucji.

Zestawienie wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze – stan ilościowy na dzień 30.11.2024r.

Tabela nr 1

L.p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali przeznaczonych na najem	Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny
1	ul. Gliwicka 51	5	3	2
2	ul. Gliwicka 52	9	6	3
3	ul. Gliwicka 56	9	3	6
4	ul. Gliwicka 65	18	18	0
5	ul. Grzegorzcyka 1	18	16	2
6	ul. Grzegorzcyka 4	2	1	1

7	ul. Grzegorzcyka 5	6	4	2
8	ul. Matejki 1	2	2	0
9	ul. Powstańców 15	5	4	1
10	ul. Żorska 19	7	6	1
11	ul. Uczniowska 3	8	7	1
12	ul. Majakowskiego 8	3	3	0
13	ul. Batorego 1	5	5	0
14	ul. Długosza 40	8	6	2
15	ul. Długosza 41	4	4	0
16	ul. Długosza 43	7	2	5
17	ul. Długosza 48	4	2	2
18	ul. Klonowa 10	4	3	1
19	ul. Szkolna 75	3	3	0
20	ul. Cegielniana 14	8	4	4
21	ul. Żorska 99	3	3	0
22	ul. Klubowa 34	10	5	5
23	ul. Wiosny Ludów 8	1	1	0
24	ul. Centralna 309	2	2	0
25	ul. Ulbrycha 1B	20	20	0
	Razem: 25 budynków	Razem: 171 lokali	Razem: 133 lokali	Razem: 38 lokali

Zestawienie wielkości zasobu mieszkaniowego - budynek wspólnoty mieszkaniowej - stan ilościowy na dzień 30.11.2024r.

Tabela nr 1a

L.p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali - własność Miasta Orzesze	Liczba lokali - własność osób fizycznych
1.	ul. Powstańców 5	6	4	2
	Razem: 1 budynek	Razem: 6 lokali	Razem: 4 lokale	Razem: 2 lokale

Powierzchnia użytkowa mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze

Tabela nr 2

Rodzaj lokali	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
Lokale przeznaczone na najem	137	6290,10
Lokale przeznaczone na najem socjalny	38	1075,37
Ogółem:	175	7365,47

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze

Tabela nr 3

Ocena stanu technicznego*	Liczba budynków	Liczba lokali przeznaczonych na najem	Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny
Bardzo dobry	2	22	0
Dobry	6	56	4
Dostateczny	15	51	30
Zły	3	8	4
Razem:	26	137	38

4. W tabeli nr 3 przez użyte określenia dotyczące oceny stanu technicznego rozumie się:

4.1. stan bardzo dobry – (zużycie do 15%) budynki niewymagające remontów, modernizacji, bieżących napraw i konserwacji;

Do budynków w bardzo dobrym stanie technicznym zaliczono budynki: Ulbrycha 1B, Centralna 309.

4.2. stan dobry – (zużycie 16-25%) – budynki wymagające bieżących napraw i konserwacji;

Do budynków w dobrym stanie technicznym zaliczono budynki: Batorego 1, Gliwicka 65, Grzegorzcyka 1, Uczniowska 3, Żorska 19, Powstańców 5.

4.3. stan dostateczny – (zużycie 26-50%) – budynki wymagające remontów i modernizacji;

Do budynków w dostatecznym stanie technicznym zaliczono budynki:

Gliwicka 51, Gliwicka 52, Gliwicka 56, Grzegorzcyka 4, Grzegorzcyka 5, Matejki 1, Powstańców 15, Majakowskiego 8, Długosza 40, Długosza 41, Długosza 43, Długosza 48, Klonowa 10, Klubowa 34, Szkolna 75.

4.4. stan zły – (zużycie powyżej 51%) – budynki wyłączone z użytkowania i ze względu na bardzo wysokie koszty remontu przeznaczone zostaną do wyburzenia lub sprzedaży.

Do budynków w złym stanie technicznym zaliczono budynki: Cegielniana 14, Wiosny Ludów 8, Żorska 99.

5. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki atmosferyczne, sposób utrzymania i użytkowania budynku przez najemców lokali.

Struktura mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze w zależności od roku budowy

Tabela nr 4

Wiek budynków	Liczba budynków	Udział procentowy
do 50 lat	2	7,69%
od 51 do 100 lat	19	73,08%
powyżej 100 lat	5	19,23%

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze w poszczególnych latach

Tabela nr 5

Rok	Liczba lokali przeznaczonych na najem	Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny	Liczba pomieszczeń tymczasowych	Liczba mieszkań wspomaganych	Liczba lokali ogółem
2025	129	31	2	1	163
2026	128	31	2	1	162
2027	127	31	2	1	161
2028	126	31	2	1	160
2029	125	31	2	1	159

**Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze
w poszczególnych latach**

Tabela nr 6

Lata	Stan bardzo dobry		Stan dobry		Stan dostateczny		Liczba lokali ogółem
	Lokale przeznaczone na najem	Lokale przeznaczone na najem socjalny	Lokale przeznaczone na najem	Lokale przeznaczone na najem socjalny	Lokale przeznaczone na najem	Lokale przeznaczone na najem socjalny	
2025	22	1	56	6	51	27	163
2026	22	2	57	6	49	26	162
2027	22	2	57	8	48	24	161
2028	22	3	58	8	46	23	160
2029	22	3	59	9	44	22	159

6. W tabeli nr 5 i 6 ogólna liczba lokali w mieszkaniowym zasobie uległa zmniejszeniu z uwagi na wyłączenie z użytkowania budynków: Cegielniana 14, Żorska 99, Wiosny Ludów 8, które ze względu na zły stan techniczny i bardzo wysokie koszty remontu przeznaczone będą do wyburzenia lub sprzedaży. Uwzględniona została również sprzedaż lokali na rzecz najemców w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Powstańców 5 (tabela nr 8).

ROZDZIAŁ 2.

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

1. Potrzeby remontowe dla budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze określone są na podstawie przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.). Potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, a także działań podnoszących energooszczędność budynków, przypisuje się priorytetowy charakter.

2. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Miasta Orzesze pierwszeństwo będą miały:

- 1) prace remontowe związane z usuwaniem stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów.
- 2) działania zwiększające energooszczędność budynków.

3. Planowane działania i prace remontowe odbywać się będą na podstawie niniejszego Programu oraz:

- 1) analizy potrzeb remontowych wynikający z przeglądów technicznych;
- 2) możliwych do przeznaczenia na ten cel środków finansowych.

4. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Plan remontów i modernizacji budynków na lata 2025-2029

Tabela nr 7

Lata/Lokalizacja	2025	2026	2027	2028	2029
ul. Gliwicka 51	Bieżące utrzymanie	Remont i docieplenie dachu budynku	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Docieplenie elewacji budynku
ul. Gliwicka 52	Bieżące utrzymanie	Docieplenie elewacji budynku	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie

ul. Gliwicka 56	Bieżące utrzymanie	Remont klatki schodowej	Remont elewacji budynku	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Gliwicka 65	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Grzegorzcyka 1	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Grzegorzcyka 4	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Remont elewacji budynku
ul. Grzegorzcyka 5	Modernizacja przewodów wentylacyjnych	Remont i docieplenie dachu budynku, remont stropów piwnic	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Matejki 1	Remont i docieplenie dachu budynku, wymiana kotła c.o.	Bieżące utrzymanie	Docieplenie elewacji budynku	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Powstańców 15	Bieżące utrzymanie	Docieplenie elewacji budynku	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Remont systemu ogrzewania budynku
ul. Żorska 19	Modernizacja przewodów wentylacyjnych	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Uczniowska 3	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Majakowskiego 8	Remont i docieplenie dachu budynku, wymiana kotła c.o.	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Docieplenie elewacji budynku
ul. Batorego 1	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Długosza 40	Bieżące utrzymanie	Remont klatki schodowej	Remont elewacji budynku	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Długosza 41	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Docieplenie elewacji budynku	Bieżące utrzymanie
ul. Długosza 43	Remont stropów budynku	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Remont elewacji budynku	Bieżące utrzymanie
ul. Długosza 48	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Docieplenie elewacji budynku	Bieżące utrzymanie
ul. Klonowa 10	Bieżące utrzymanie	Remont i docieplenie dachu budynku	Docieplenie elewacji budynku	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Szkolna 75	Wymiana kotła c.o.	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Cegielniana 14	Budynek wyłączony z użytkowania	Rozbiórka/sprzedaż	Rozbiórka/sprzedaż	Rozbiórka/sprzedaż	Rozbiórka/sprzedaż
ul. Żorska 99	Budynek wyłączony z użytkowania	Rozbiórka/sprzedaż	Rozbiórka/sprzedaż	Rozbiórka/sprzedaż	Rozbiórka/sprzedaż
ul. Klubowa 34	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Docieplenie elewacji budynku	Remont klatki schodowej
ul. Wiosny Ludów 8	Budynek wyłączony z użytkowania	Rozbiórka/sprzedaż	Rozbiórka/sprzedaż	Rozbiórka/sprzedaż	Rozbiórka/sprzedaż
ul. Centralna 309	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Ulbrycha 1B	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Powstańców 5	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie

ROZDZIAŁ 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. W okresie obowiązywania Programu dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali przeznaczonych na najem mieszkalny przy ul. Powstańców 5, wchodzących w skład istniejącej wspólnoty mieszkaniowej.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

Tabela nr 8

Planowana sprzedaż lokali gminnych z budynku przy ul. Powstańców 5 w kolejnych latach.	2025	2026	2027	2028	2029
	0	1	1	1	1

2. W pozostałych budynkach, w latach 2025-2029 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze, gdyż przeznaczone są one do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu i najmu lokalu socjalnego.

ROZDZIAŁ 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Kierunek polityki czynszowej w gminie powinien zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby zmniejszyć dopłaty z budżetu Miasta Orzesze do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwała rada miejska, natomiast organ wykonawczy tej jednostki ustala stawkę bazową czynszu. Stawka bazowa czynszu ustalona jest dla powierzchni użytkowej mieszkania. Stawka czynszu za lokal socjalny lub tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu.

3. Miesięczny czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalany jest na podstawie stawki bazowej czynszu, z zastosowaniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a tym samym podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu.

4. Ustala się następujące czynniki różnicujące stawkę bazową czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze, z wyłączeniem najmu socjalnego lokali.

4.1. Położenie budynku:

a) lokal usytuowany poza śródmieściem* – obniżenie czynszu o 5%

b) lokal usytuowany w śródmieściu* – podwyższenie czynszu o 5%

c) lokal usytuowany w budynku jedno lub dwurodzinnym – podwyższenie czynszu o 5%

4.2. Położenie lokalu w budynku:

a) lokal usytuowany na parterze budynku – obniżenie czynszu o 5%

b) lokal usytuowany na poddaszu użytkowym budynku – obniżenie czynszu o 7%

4.3. Wyposażenie budynku i lokalu w instalacje i urządzenia techniczne oraz ich stanu:

a) brak łazienki w lokalu – obniżenie czynszu o 5%,

b) brak WC w lokalu – obniżenie czynszu o 5%,

c) lokal wyposażony w instalację gazową – podwyższenie czynszu o 5%,

d) lokal w budynku z centralnym ogrzewaniem innym niż węglowe – podwyższenie czynszu o 5%,

e) lokal w budynku z centralnym ogrzewaniem węglowym – podwyższenie czynszu o 50%

4.4. stan ogólny techniczny budynku:

a) lokal w budynku w złym stanie technicznym – obniżka czynszu o 5%.

b) lokal w budynku w bardzo dobrym stanie technicznym – podwyższenie czynszu o 20%

c) lokal w budynku po termomodernizacji – podwyższenie czynszu o 5%

***śródmieście** – lokale mieszkalne w budynkach zlokalizowanych na ulicach: Matejki, Powstańców, Gliwickiej, Grzegorzcyka, Ulbrycha, Żorskiej (do nr. 57).

5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podnieść stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

6. Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstawania czynników przedstawionych w pkt. 5.

7. Najemca jest zobowiązany uiścić czynsz wraz z opłatami związanymi z eksploatacją mieszkania miesięcznie z góry, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca, za który przypada należność.

8. Najemcy mogą ubiegać się o obniżenie czynszu. Warunkiem obniżenia czynszu jest zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przeliczeniu na jednego członka rodziny powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza:

1) 35 m² - dla 1 osoby,

2) 40 m² - dla 2 osób,

3) 45 m² - dla 3 osób,

4) 55 m² - dla 4 osób,

5) 65 m² - dla 5 osób,

6) 70 m² - dla 6 osób, w razie zamieszkiwania w lokalu większej liczby osób, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię użytkową tego lokalu o 5 m².

9. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu, ustalone w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta Orzesze.

ROZDZIAŁ 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Orzesze w kolejnych latach 2025-2029.

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie niezbędnych czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

2. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu.

3. Przy wykonywaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące zasady:

1) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali,

2) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu mieszkaniowego,

3) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,

4) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

4. W latach 2025-2029 nie przewiduje się zmian zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Orzesze.

5. W zarządzanych zasobach jest jedna wspólnota mieszkaniowa. Wspólnota mieszkaniowa wpłaca środki finansowe na fundusz remontowy i podejmuje działania zmierzające do poprawy stanu technicznego budynku. Miasto Orzesze będzie partycypować zgodnie z posiadaniem udziałem w remontach, w zakresie określonym uchwałami wspólnoty. Zarządzanie lokalami i budynkami odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zarządzanie w budynku wspólnoty mieszkaniowej odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przepisów Kodeksu cywilnego oraz innych aktów normatywnych.

ROZDZIAŁ 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025, 2026, 2027, 2028 i 2029 będą:

- 1) wpływy z czynszów najmu i najmu socjalnego,
- 2) dotacje z budżetu Miasta Orzesze,
- 3) zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- 4) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali przeznaczonych na najem socjalny,
- 5) środki pozyskane w ramach programów rządowych wsparcia budownictwa mieszkaniowego,
- 6) środki z Funduszy Unii Europejskiej,
- 7) środki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 8) środki w ramach premii przyznawanych przez Banku Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów.
- 9) inne źródła finansowania przewidziane obowiązującymi przepisami prawa wyżej nie wymienione.

2. Główny ciężar kosztów remontów będzie finansowany z budżetu Miasta. Znacznym problemem są zaległości najemców w opłatach z tytułu najmu i najmu socjalnego lokali. Na wzrost zadłużenia wpływają takie czynniki jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty mediów (woda, kanalizacja, energia elektryczna, wywóz odpadów komunalnych).

3. Miasto ze swojej strony deklaruje pomoc na rzecz najemców poprzez:

- 1) możliwość przeniesienia najemców do lokali o mniejszej powierzchni użytkowej lub do lokali o obniżonym standardzie na zasadzie porozumienia stron,
- 2) możliwość ubiegania się o dodatki mieszkaniowe oraz dodatki energetyczne,
- 3) możliwość w uzasadnionych przypadkach rozłożenia zaległości czynszowych na raty.

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 Miasta Orzesze, koszty zarządu nieruchomością wspólną, które Miasto Orzesze jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

1. Tabela nr 9 przedstawia prognozowane koszty bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną. Podane kwoty wydatków są wartościami szacunkowymi, opartymi o przewidywany wskaźnik inflacji oraz wzrastające ceny usług budowlanych i mogą ulec zmianie.

2. Szczegółowy plan rzeczowo-finansowy gminnego zasobu mieszkaniowego, uwzględniający konieczne koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów lokali i budynków, jest opracowany na każdy rok budżetowy i jest składnikiem uchwały budżetowej danego roku.

Tabela nr 9

Lata	Łączna kwota kosztów (w zł)	Rodzaj i kwota poszczególnych kosztów (w zł)				
		Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacja	Zarząd nieruchomością wspólną	Inwestycje
2025	2 270 500	1 960 000	300 000	0	10 500	0
2026	2 409 100	2 058 000	340 000	0	11 100	0
2027	2 552 700	2 161 000	380 000	0	11 700	0
2028	2 721 300	2 269 000	440 000	0	12 300	0
2029	2 874 900	2 382 000	480 000	0	12 900	0

ROZDZIAŁ 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Orzesze.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasto Orzesze określa się następujące zasady:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta Orzesze,
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Miasta Orzesze przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu miasta,
- 3) poprawa warunków mieszkaniowych i standardu lokali,

2. W ramach niniejszego programu przewiduje się remonty kapitalne całych budynków oraz poszczególnych lokali, co może wiązać się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. W celu ułatwienia remontów budynków mieszkalnych Miasto Orzesze przeznaczy do wynajęcia jako lokale zamienne część opróżnianych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

3. Przyjmuje się następujące warianty postępowania w zakresie zamiany lokali w związku z remontem i przebudową lokali i budynków, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga:

- 1) Miasto zabezpiecza lokal zamienny na czas remontu koniecznego. Po zakończeniu remontu lub przebudowy udostępnia się naprawiony lokal w ramach istniejącego stosunku prawnego, naliczając czynsz z uwzględnieniem nowych parametrów lokalu albo,
- 2) Miasto zabezpiecza lokal zamienny na czas nieoznaczony i wypowiada stosunek najmu dotychczas użytkowanego lokalu.

4. Zmniejszenie liczby dłużników poprzez podejmowanie czynności mających na celu skuteczną windykację należności czynszowych.

5. Realizacja prawomocnych orzeczeń sądowych o eksmisji z lokali nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego wiążąca się z koniecznością zabezpieczenia lokali socjalnych z zasobu miasta będzie następowała sukcesywnie według posiadanych zasobów mieszkalnych.

6. W latach 2025-2029 dopuszcza się możliwość sprzedaży mieszkań jedynie w budynku istniejącej wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Powstańców 5 w Orzeszu.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Orzesze na lata 2025-2029".

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Orzesze na lata 2025-2029" jest realizacją obowiązku, który nakłada art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. Z 2023r. poz. 725).

Rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Ponieważ przyjęty uchwałą nr XVI/183/20 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 30 stycznia 2020 r. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Orzesze, na lata 2020-2024 przestanie obowiązywać z końcem 2024 roku, opracowano nowy program obejmujący lata 2025 – 2029.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.