

**UCHWAŁA NR XXIII/248/2021
RADY MIEJSKIEJ W OTMUCHOWIE**

z dnia 31 marca 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Otmuchów na lata 2021 - 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Miejska w Otmuchowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Otmuchów na lata 2021 – 2026 o treści jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Otmuchów.

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

Przewodniczący Rady

Stanisław Zaczyk

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Otmuchów
na lata 2021-2026**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w
poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale**

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Otmuchów została przedstawiona w poniższych tabelach:

**Tabela nr 1. Stan ilościowy komunalnych zasobów mieszkaniowych wraz z udziałami we
wspólnotach mieszkaniowych**

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość
1.	Liczba budynków z lokalami komunalnymi :	
	1/ komunalnych 100%	13
	2/ we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy	61
	a/ dużych	48
	b/ małych	11
2.	Liczba lokali mieszkalnych :	152
	1/ w budynkach komunalnych 100%	39
	2/ we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy	113
	a/ dużych	98
	b/ małych	15
3.	Powierzchnia lokali komunalnych ogółem :	6.904,95 m ²
	1/ w budynkach komunalnych 100%	2.139,06 m ²
	2/ w budynkach we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy	4.765,89m ²
	a/ dużych	4.006,85 m ²
	b/ małych	759,04 m ²
4.	Liczba osób zamieszkujących w lokalach komunalnych	305
	1/ komunalnych 100%	98
	2/ we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy	207
	a/ dużych	176
	b/ małych	31

Tabela nr 2. Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych w 100%

Lp	Adres	Ilość mieszkań	Powierz. użytkowa lokali (m ²)	Ilość osób	Stan techniczny budynku*	Instal. wod. – kan.	System ogrzewania
1.	Otmuchów ul. Cicha 5	2	77,42	2	dobry	jest	piece
2.	Otmuchów ul. Lipowa 7a	6	328,46	25	dobry	jest	piece
3.	Otmuchów ul. Mickiewicza 11a	1	37,34	3	dobry	jest	piece
4.	Otmuchów ul. Mickiewicza 41	3	166,78	7	dobry	jest	piece

5.	Otmuchów ul. Ogrodowa 24	3	119,60	4	dobry	jest	piece
6.	Otmuchów Rynek 7a	1	52,84	3	dobry	jest	C.O gaz
7.	Otmuchów ul. Wiejska 6	2	76,24	2	dobry	jest	piece
8.	Otmuchów ul. Roosevelta 4	4	135,79	6	dobry	jest	piece
9.	Buków 92	3	202,2	9	dobry	jest	piec
10.	Kałków 61b	1	58,96	4	dobry	jest	piece
11.	Pałacowa 2-4-6	11	733,64	31	dobry	jest	piece
12.	Starowice 2	1	71,60	2	średni	jest	piece
13.	Starowice 18	1	78,19	0	dobry	jest	piece
	Razem :	39	2.139,06	98			

* Skala ocen :

- bardzo dobry – w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- dobry – w okresie objętym prognozą wymagane są jedynie drobne naprawy lub usuwanie skutków awarii,
- średni – oznacza, że nastąpiło ok. 50% zużycia i konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachu, instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji c.o. i elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

Tabela nr 3. Lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Lp	Adres	Ilość mieszkań	Powierz. użytkowa lokali (m ²)	Ilość osób	Stan techniczny *	Instal. wod.-kan.	System ogrzewania
1.	Wspólnota Mieszkaniowa Buków 68	3	136,68	6	dobry	jest	piece
2.	Wspólnota Mieszkaniowa Ligota Wielka 56	1	57,44	2	dobry	jest	piece
3.	Wspólnota Mieszkaniowa Rysiowice 4	1	30,30	5	dobry	jest	piece
4.	Wspólnota Mieszk. Otmuchów ul. Cicha 3	2	36,60	3	dobry	jest	piece
5.	Wspólnota Mieszk. Otmuchów ul. Cicha 4	1	5,10	1	dobry	jest	piece
6.	Wspólnota Mieszkaniowa Jasienica Górna 36	1	27,50	1	dobry	jest	c.o.
7.	Wspólnota Mieszk. Otmuchów ul. Krakowska 17	1	84,63	1	dobry	jest	piece
8.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Sienkiewicza 6	1	57,88	4	dobry	jest	piece
9.	Wspólnota Mieszkaniowa Starowice 27	3	226,20	10	dobry	jest	piece
10.	Wspólnota	2	57,10	2	dobry	jest	piece

	Mieszkaniowa Otmuchów ul. 1 Maja 1						
11.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. 1 Maja 4	1	46,89	1	dobry	jest	piece
12.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. 1 Maja 7	2	110,66	5	dobry	jest	piece
13.	Otmuchów ul. 1 Maja 9	5	154,01	13	dobry	jest	piece
14.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. 1 Maja 16	1	43,90	4	dobry	jest	piece
15.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul.1 Maja 16C-D	1	52,58	2	dobry	jest	piece
16.	Wspólnota Mieszkaniowa Buków 34	1	66,03	3	średni	jest	piece
17.	Wspólnota Mieszkaniowa Kamienna Góra 12	2	43,10	2	średni	jest	piece
18.	Wspólnota Mieszkaniowa Malerzowice Małe 23	4	270,42	9	dobry	jest	piece
19.	Wspólnota Mieszkaniowa Łąka 70	4	217,75	10	dobry	jest	piece
20.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Kossaka 8	1	21,15	2	dobry	jest	piece
21.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Kościuszki 2	1	88,38	3	dobry	jest	piece
22.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Krakowska 8	2	128,93	5	dobry	jest	piece
23.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Krakowska 24	2	87,89	2	dobry	jest	piece
24.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Krakowska 53	1	42,33	1	dobry	jest	piece
25.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Lompy 2	2	23,91	2	dobry	jest	piece
26.	Wspólnota Mieszkaniowa	2	148,33	3	dobry	jest	piece

	Otmuchów ul. Mickiewicza 4						
27.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 10	3	128,79	4	dobry	jest	piece
28.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 12	2	52,98	3	dobry	jest	piece
29.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 15	1	18,36	1	dobry	jest	piece
30.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 17	3	79,98	4	dobry	jest	piece
31.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 21	1	14,23	1	średni	jest	piece
32.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 25	2	54,48	3	dobry	jest	piece
33.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 2	2	74,30	3	dobry	jest	piece
34.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 3	1	65,24	1	dobry	jest	piece
35.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 7	3	104,45	2	dobry	jest	piece
36.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 10	1	22,17	2	dobry	jest	piece
37.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 13	3	105,12	6	dobry	jest	piece
38.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 17	1	44,10	2	dobry	jest	piece
39.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Ogrodowa 14-16	1	40,94	2	dobry	jest	piece
40.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Ogrodowa 18-20	2	77,62	4	dobry	jest	piece
41.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Ogrodowa 22	2	35,40	1	dobry	jest	piece

42.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów Pl. Jana Pawła II 2	2	81,65	2	dobry	jest	piece
43.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów Pl. Jana Pawła II 3	1	72,00	1	dobry	jest	piece
44.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Powstańców Śl. 4	2	82,03	2	dobry	jest	piece
45.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Roosevelta 8	1	73,31	4	dobry	jest	piece
46.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów, Rynek 6	1	72,70	2	dobry	jest	piece
47.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Sienkiewicza 13	2	54,90	3	dobry	jest	piece
48.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Żeromskiego 2	1	10,40	1	dobry	jest	piece
49.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 11	2	108,99	2	średni	jest	piece
50.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Roosevelta 2	1	28,14	3	dobry	jest	piece
51.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów, Rynek 14, 15 Roosevelta 10	5	303,31	10	dobry	jest	piece
52.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Warszawska 6	2	82,20	5	dobry	jest	piece
53.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Warszawska 7	4	110,90	7	dobry	jest	piece
54.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Kossaka 14	2	105,55	6	dobry	jest	piece
55.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Krakowska 3	1	38,97	1	dobry	jest	piece
56.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 1-9	5	108,70	10	dobry	jest	piece

57.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów, Rynek 9	1	49,52	1	dobry	jest	piece
58.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Sienkiewicza 4a	1	20,82	1	dobry	jest	piece
59.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów, Rynek 13	1	39,29	1	dobry	jest	c.o.
60.	Lasowice 35	1	104,11	3	dobry	jest	piece
61.	Spółdzielnia Mieszkaniowa w Otmuchowie Otmuchów ul. Ogrodowa 25/ 35	1	34,55	1	bardzo dobry	jest	c.o.
Razem :		113	4.765,89	207			

* Skala ocen :

- bardzo dobry – w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- dobry – w okresie objętym prognozą wymagane są jedynie drobne naprawy lub usuwanie skutków awarii,
- średni – oznacza, że nastąpiło ok. 50% zużycia i konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachu, instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji c.o. i elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

2. W istniejącym zasobie mieszkaniowym Gminy Otmuchów wydzielone zostały lokale mieszkalne o obniżonym standardzie technicznym z przeznaczeniem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe. Ta pula mieszkań jest przeznaczona na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin, które znalazły się w niedostatku.

Tabela nr 4. Lokale socjalne

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierz. użytkowa lokali	Ilość osób	Stan techniczny *	Instal . wod. –kan.	System ogrzewania
1.	Otmuchów ul. Mickiewicza 17	1	7,64	1	dobry	jest	piece
2.	Otmuchów ul. Mickiewicza 21	1	14,23	1	dobry	jest	piece

* Skala ocen :

- bardzo dobry – w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- dobry – w okresie objętym prognozą wymagane są jedynie drobne naprawy lub usuwanie skutków awarii,
- średni – oznacza, że nastąpiło ok. 50% zużycia i konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachu, instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji c.o. i elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

Tabela nr 5. Pomieszczenia tymczasowe

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierz. użytkowa lokali	Ilość osób	Stan techniczny *	Instal . wod. –kan.	System ogrzewania
1.	Starowice 18	1	78,19	0	dobry	jest	piece

* Skala ocen :

- bardzo dobry – w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,

- dobry – w okresie objętym prognozą wymagane są jedynie drobne naprawy lub usuwanie skutków awarii,
 - średni – oznacza, że nastąpiło ok. 50% zużycia i konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachu, instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji c.o. i elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego uwzględnia:
- a) adaptację pomieszczeń – zakłada się, że rocznie przybędzie 1 lokal mieszkalny,
 - b) sprzedaż lokal mieszkalnych – rocznie 12 lokali,
 - c) roku 2022 w wyniku budowy budynku mieszkalnego przybędzie 24 lokale,
 - d) stan posiadania zasobu w objętym prognozą okresie zmniejszy się o 31 lokale.

Tabela nr 6. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego Gminy Otmuchów w latach 2021 – 2026

Rok	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Pomieszczenia tymczasowe
2021	2	141	1
2022	2	154	1
2023	2	143	1
2024	2	132	1
2025	2	121	1
2026	2	110	1

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Otmuchów :
- 1) stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia :

- instalacja wodociągowa	- 99 %
- instalacja kanalizacyjna	- 99 %
- w.c.	- 95 %
- łazienka	- 90 %
- centralne ogrzewanie	- 1,5 %
 - 2) struktura wiekowa :

Tabela nr 7. Struktura wiekowa budynków z lokalami komunalnymi

Budynki z lokalami komunalnymi	Budynki z 100 % własność gminy /szt./	Wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy /szt./
Wybudowanych przed 1945r.	11	58
Wybudowanych po 1945r.	2	3

Tabela nr 8. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

lokale mieszkalne				
Lata	Ilość	Stan techniczny		
		bardzo dobry	dobry	średni
2021	141	1	135	5
2022	154	25	124	5
2023	143	25	113	5
2024	132	25	82	5
2025	121	25	91	5

2026	110	25	80	5
Lokale socjalne				
Lata	Ilość	Stan techniczny		
		bardzo dobry	dobry	średni
2021	2	0	2	0
2022	2	0	2	0
2023	2	0	2	0
2024	2	0	2	0
2025	2	0	2	0
2026	2	0	2	0
Pomieszczenia tymczasowe				
Lata	Ilość	Stan techniczny		
		bardzo dobry	dobry	średni
2021	1	0	1	0
2022	1	0	1	0
2023	1	0	1	0
2024	1	0	1	0
2025	1	0	1	0
2026	1	0	1	0

Rozdział 2.

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

1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Otmuchów na poziomie gwarantującym utrzymanie zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym.
2. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią przeglądy techniczne budynków i lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków z lokalami mieszkalnymi będących wyłączną własnością komunalną, jak również lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
3. Stan techniczny 13 budynków mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego gminy szacuje się następująco:
 - dobry 12 budynków – w okresie objętym prognozą wymagane są jedynie drobne naprawy lub usuwanie skutków awarii,
 - średni 1 budynek – oznacza, że nastąpiło ok. 50% zużycia i konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachu, instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji c.o. i elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
4. Jako priorytetowe uznaje się remonty polegające na utrzymaniu bezpiecznego stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.
5. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu.
6. Potrzeby remontowe w budynkach i lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Otmuchów planowane do wykonania w latach 2021 – 2026 :
 - 1) remonty i wymiana pokryć dachowych,
 - 2) prace dekarские,
 - 3) przebudowa kominów i budowa nowych kanałów kominowych,
 - 4) wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych jak i na klatkach schodowych,
 - 5) wymiana stolarki drzwiowej,

- 6) remont i wymiana instalacji elektrycznej,
 - 7) remont klatek schodowych,
 - 8) remonty elewacji,
 - 9) roboty malarskie.
7. Pomieszczenia gospodarcze oraz komórki gospodarcze uznać należy jako infrastrukturę towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu i ściśle z nim związane, w których przeprowadza się również remonty bieżące.

Tabela nr 9. Plan remontów oraz modernizacji w budynkach i lokalach mieszkalnych w latach 2021 - 2026

Rodzaj remontu	Planowany koszt w zł/ilość planowanych remontów i modernizacji					
	2021r. zł/ilość	2022r. zł/ilość	2023r. zł/ilość	2024r. zł/ilość	2025r. zł/ilość	2026r. zł/ilość
Remonty dachów i elewacji	75 000 3	76 000 3	77 000 3	80 000 3	89 000 3	90 000 3
Remonty stolarki okiennej i drzwiowej	8 000 4	9 000 4	10 000 4	10 000 4	11 000 4	12 000 4
Remonty klatek schodowych	10 000 6	10 000 6	18 000 6	19 000 6	19 000 6	20 000 6
Remonty i modernizacja inst. dymowej i wentylacyjnej	30 000 10	30 000 10	35 000 10	40 000 10	40 000 10	50 000 10
Remont inst. wod.-kan. elektr. gazowej, co	8 000 2	10 000 2	15 000 2	15 000 2	20 000 2	25 000 2
Remonty bieżące i inne interwencyjne	15 000 10	15 900 10	18 900 10	22 000 10	23 400 10	24 400 10
Razem koszt remontów:	146 000	150 900	173 900	186 000	202 400	221 400

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Zakłada się, że w latach 2021-2026 utrzymany zostanie dotychczasowy poziom sprzedaży lokali komunalnych na wniosek ich najemców.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Otmuchów dokonywana będzie w trzech obszarach:
 - a) sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach komunalnych oraz wspólnot mieszkaniowych,
 - b) sprzedaż budynków jedno-lokalowych,
 - c) sprzedaż jednorazowa wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach w całości

- komunalnych.
3. Gmina Otmuchów, będzie dokonywać sprzedaży na podstawie:
 - 1) złożonego przez najemcę wniosku o nabycie lokalu,
 - 2) oferty nabycia lokali złożonej najemcom lokali.
 4. Zakłada się, że docelowo lokale komunalne w budynkach w komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych zostaną sprzedane najemcom, bądź też, w przypadku rezygnacji najemcy z pierwszeństwa w nabyciu lokalu na preferencyjnych warunkach, własność tych lokali zostanie przeniesiona na inne osoby w drodze:
 - 1) sprzedaży w ramach przetargu publicznego,
 - 2) wniesienia aportem do TBS lub innej spółki prawa handlowego, będącej w całości własnością Gminy (komercjalizacja).
 5. Przewiduje się sprzedaż w drodze przetargu:
 - 1) wolnych lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których najemcy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu i zawarli umowę najmu innego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Otmuchów,
 - 2) zamieszkałych lokali komunalnych, których najemcy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu - pod warunkiem zapewnienia lokali zamiennych dotychczasowym najemcom przez nabywcę tych lokali.
 6. W oparciu o przepisy Uchwały Rady Miejskiej w Otmuchowie z dnia 30 grudnia 2002 r. Nr III/27/2002 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata sprzedaż lokali na rzecz osób, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, następuje w trybie bezprzetargowym za cenę nie niższą niż wartość budynku lub lokalu określoną w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.
 7. Przy sprzedaży lokali na rzecz najemców udzielane są bonifikaty. Wysokość podstawowej bonifikaty wynosi 95% wartości lokalu zlokalizowanego na terenie wiejskim i 85% wartości lokalu zlokalizowanego na terenie miejskim. Ta dodatkowa bonifikata ma stanowić instrument zachęcający najemców lokali mieszkalnych w podejmowaniu decyzji o zakupie lokalu.

Tabela nr 10. Planowana sprzedaż lokali komunalnych

Rok	Miasto	Gmina
2021	10	2
2022	10	2
2023	10	2
2024	10	2
2025	10	2
2026	10	2

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawki czynszów w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Otmuchów ustala Burmistrz Miasta i Gminy Otmuchów w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem wszystkich czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu w oparciu o

stawkę bazową.

3. Ustala się czynniki **podwyższające stawkę czynszu**, o której mowa w ust. 2 według następujących kryteriów:
 - 1) za położenie lokalu w zabudowie wolnostojącej – do 10 %
 - 2) za położenie lokalu w budynku nowo wybudowanym lub w budynku po kapitalnym remoncie (do 10 lat) – do 10 %
4. Ustala się czynniki **obniżające stawkę czynszu**, o której mowa w ust. 2 według następujących kryteriów:
 - 1) za położenie lokalu w strefie miejsko-peryferyjnej – do 10 %
 - 2) za położenie lokalu w strefie gminnej – do 20 %
 - 3) za położenie lokalu w strefie uciążliwości zakładu – do 10 %
 - 4) za położenie lokalu na III piętrze i wyżej oraz parter – do 10 %
 - 5) za położenie lokalu w suterenie lub na poddaszu – do 20 %
 - 6) za położenie lokalu w budynku od strony głównej trasy komunikacyjnej (drogi krajowej) – do 10 %
 - 7) za położenie całego lokalu od strony północnej lub mieszkanie nierozkładowe – do 10%
 - 8) za położenie lokalu w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego - o 10%
 - 9) za brak w lokalu instalacji wodnej – do 20 %
 - 10) za brak w lokalu instalacji kanalizacyjnej – do 20 %
 - 11) za brak w lokalu instalacji gazu przewodowego – do 20 %
 - 12) za brak w lokalu centralnego ogrzewania – do 10 %
 - 13) za położenie lokalu w budynku nie spełniającym wymagań technicznych tj. wysokości, naturalnego oświetlenia itp.

Maksymalne zmniejszenie stawki bazowej na skutek czynników wymienionych w pkt 4 nie może przekroczyć 50 %.
5. Czynsz obejmuje m.in. podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną części wspólnych (strychów, korytarzy i piwnic) oraz opłaty publiczno-prawne.
6. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania m.in. opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartych odrębnych umów.
7. Nie stosuje się współczynników korygujących – podwyższających stawkę czynszu za dokonane przez najemców ulepszeń podnoszących standard lokalu, o ile nie uzyskali oni zwrotu całości lub części nakładów za wykonane ulepszenia. Zwrot całości lub części nakładów może się odbywać również poprzez odliczenia od wpłat bieżącego czynszu.
8. Wysokość czynszu naliczona według obowiązujących stawek może być obniżona najemcy o niskich dochodach na jego wniosek maksymalnie o 30%.
9. Niskimi dochodami uzasadniającymi zastosowanie obniżek czynszu są dochody, gdzie na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż:
 - a) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 25% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.
10. Obniżka nie dotyczy najemców lokali socjalnych.
11. W celu podniesienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ustala się następujące zasady polityki czynszowej:
 - a) podwyższanie czynszu maksymalnie 1 raz w roku z zachowaniem zasad określonych w art. 8a) ustawy o ochronie praw lokatorów.
 - b) docelowe ustalanie podwyżki czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pokrycie kosztów administrowania i remontów bieżących ora przyczyni się do minimalizacji roli Gminy Otmuchów w dofinansowaniu bieżącej administracji mieszkaniowego zasobu ze środków budżetu gminnego.

Rozdział 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

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowiące w całości własności Gminy są zarządzane przez jednostkę budżetową Gminy Otmuchów pn. „Gospodarstwo Komunalne w Otmuchowie” które pokrywa koszty administracji, działalności eksploatacyjnej i remontowej, utrzymywania we właściwym stanie technicznym i estetycznym zasobu z uzyskanych przychodów i dotacji.
2. Lokale w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali, gdzie Gmina jest jednym ze współwłaścicieli lub członków wspólnoty mieszkaniowej, zarządzanie odbywa się na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, przy pomocy administratorów i licencjonowanych zarządców prowadzących księgowość i obsługujących wspólnoty w sprawach bieżących.
3. W okresie objętym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2026 są :

- 1) czynsze za lokale mieszkalne i socjalne,
- 2) czynsze za lokale użytkowe,
- 3) wydatki z budżetu Gminy

Tabela nr 11. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Rodzaj przychodów (w zł)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Przychody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i socjalne,	185 000	190 000	195 000	193 000	194 000	192 000
Przychody z tytułu czynszu za lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze	14 000	14 500	15 000	15 500	16 000	16 500
Wydatki z budżetu gminy	1 073 400	1 078 900	284 400	194 900	196 400	198 900
Razem :	1 272 400	1 283 400	494 400	403 400	406 400	407 400

Rozdział 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Na koszty utrzymania zasobu komunalnego gminy Otmuchów składają się:

1) koszty bieżącej eksploatacji tj.:

- a) koszty przeglądów technicznych budynków, instalacji i lokali, wynikające z obowiązujących przepisów prawa,
- b) koszty bieżących remontów budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz urządzeń technicznych,
- c) koszty utrzymania w należytych stanie sanitarno – porządkowym budynków, lokali oraz terenów przydomowych,
- d) koszty konserwacji i usuwania awarii wyposażenia technicznego budynków i lokali,
- e) koszty napraw przyłączy sieciowych,
- f) koszty utrzymania terenów przydomowych,
- g) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- h) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych,
- i) koszty wynagrodzenia zarządcy,

2) koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu,

3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina obowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jego udziału w częściach wspólnych.

4) wydatki inwestycyjne.

Tabela nr 12. Wydatki na utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego w Gminie Otmuchów w latach 2021-2026

Rodzaje kosztów (w zł)	Lata					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	40 000	41 000	42 000	43 000	44 000	45 000
Koszty remontów i modernizacji	52 400	57 400	62 400	65 400	62 400	57 400
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	180 000	185 000	190 000	195 000	200 000	205 000
Wydatki inwestycyjne	1 000 000	1 000 000	200 000	100 000	100 000	100 000
Razem :	1 272 400	1 283 400	494 400	403 400	406 400	407 400

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zostaną podjęte następujące działania :

- 1) nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, gdzie pozostają nie

sprzedane 1 lub 2 lokale; w razie odmowy Gmina ma prawo zaproponować inny lokal zamienny dla najemcy oraz stosowanie bonifikat dla najemców wykupujących mieszkania,

3) pozostałe działania:

- a) kontrolowanie sposobu użytkowania mieszkań, w tym eliminowanie nielegalnego podnajmu lokali oraz systematycznego wnoszenia czynszu i opłat z tytułu najmu lokalu,
- b) pomoc najemcom w zamianach lokali, ze względu na wysokie koszty utrzymania lokalu lub w celu poprawy warunków mieszkaniowych, ze względu na stan zdrowia lub niepełnosprawność,
- c) łączenie lokali, które nie są samodzielne lub są podzielone tytułami prawnymi pomiędzy różnych użytkowników,
- d) stopniowe podwyżki czynszu, który będzie przeznaczony na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- e) wykonywanie adaptacji budynków lub pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne lub socjalne.