

**UCHWAŁA NR XXIX/470/2023
RADY MIEJSKIEJ W OTMUCHOWIE**

z dnia 17 maja 2023 r.

**w sprawie zmiany uchwały 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Otmuchowie uchwała, co następuje:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Otmuchów na lata 2021 – 2026 stanowiący załącznik do Uchwały nr XXIII/248/2021 Rady Miejskiej w Otmuchowie z dnia 31 marca 2021r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Otmuchów na lata 2021 – 2026 otrzymuje brzmienie 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. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Otmuchów została przedstawiona w poniższych tabelach:

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

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość
1.	Liczba budynków z lokalami komunalnymi:	
	1/ komunalnych 100%	14
	2/ we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy	60
	a/ dużych	44
	b/ małych	16
2.	Liczba lokali mieszkalnych :	167
	1/ w budynkach komunalnych 100%	65
	2/ we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy	102
	a/ dużych	82
	b/ małych	20
3.	Powierzchnia lokali komunalnych ogółem :	7 831,51 m ²
	1/ w budynkach komunalnych 100%	3 504,79 m ²
	2/ w budynkach we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy	4 326,72 m ²
	a/ dużych	3 670,60 m ²
	b/ małych	656,12 m ²
4.	Liczba osób zameldowanych w lokalach komunalnych	367
	1/ komunalnych 100%	90
	2/ we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy	277
	a/ dużych	222
	b/ małych	55

Tabela 2 Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych w 100%

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierz. użytkowa lokali (m ²)	Ilość osób zameldowanych	Stan techniczny budynku *	Instal. wod. – kan.	System ogrzewania
1.	ul. Cicha 1, Otmuchów	budynek jednorodzinny	57,77	1	dobry	jest	piece
2.	ul. Lipowa 7a, Otmuchów	6	328,5	17	dobry	jest	Piece/ ogrzewanie elektryczne
3.	ul. Mickiewicza	1	37,34	2	dobry	jest	piece

	11a, Otmuchów						
4.	ul. Mickiewicza 41, Otmuchów	3	166,78	8	dobry	jest	c.o. gaz
5.	ul. Wiejska 6, Otmuchów	2	76,24	2	dobry	jest	Piece/ ogrzewanie elektryczne
6.	ul. Roosevelta 4, Otmuchów	4	135,79	4	dobry	jest	piece
7.	Buków 92, gm. Otmuchów	3	202,2	9	dobry	jest	piece
8.	Kałków 61b, gm. Otmuchów	1	58,96	5	dobry	jest	Piece (kocioł na paliwo stałe z automaty- cznym podajnikiem paliwa)
9.	Pałacowa 2-4-6 Otmuchów (1 lokal związany ze stosunkiem pracy)	11	731,64	41	dobry	jest	piece
10.	Starowice 2, gm. Otmuchów	2	71,6	1	średni	jest	piece
11.	Starowice 18, gm. Otmuchów (pomieszczenie tymczasowe)	1	78,19	0	dobry	jest	piece
12.	Maciejowice 42, gm. Otmuchów	budynek jednorodzinny	130,86	0	dobry	jest	piece
13.	Maciejowice 58 D-F, gm. Otmuchów	28	1 395,96	0	bardzo dobry	jest	c.o. olejowe
14.	ul. Kasztanowa 4 Otmuchów	budynek jednorodzinny	32,96	0	średni	jest	brak
	Razem :	65	3 504,79	90			

* 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 3. Lokale mieszkalne Gminy z udziałem we wspólnotach mieszkaniowych

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierz. użytkowa lokali (m ²)	Ilość osób zameldowanych	Stan techniczny *	Instal. wod. – kan.	System ogrzewania
-----	-------	----------------	--	--------------------------	-------------------	---------------------	-------------------

1.	Wspólnota Mieszkaniowa Buków 68	1	53,72	7	dobry	jest	piece
2.	Wspólnota Mieszkaniowa Ligota Wielka 56	1	57,44	6	dobry	jest	piec
3.	Wspólnota Mieszkaniowa Rysiowice 4	1	30,3	6	dobry	jest	piec
4.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Cicha 3	2	34,8	3	dobry	jest	piece
5.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Cicha 4	1	5,1	0	dobry	jest	ogrzewanie elektryczne
6.	Wspólnota Mieszkaniowa Jasienica Górna 36	1	27,5	1	dobry	jest	c.o. węgiel drewno
7.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Krakowska 17	1	84,63	0	dobry	jest	piec/ ogrzewanie elektryczne
8.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Sienkiewicza 6	1	57,3	3	dobry	jest	piece
9.	Wspólnota Mieszkaniowa Starowice 27	2	163,3	11	dobry	jest	piece
10.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. 1 go Maja 1	2	57,1	2	dobry	jest	piece /ogrzewanie elektryczne
11.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. 1 go Maja 4	1	46,89	1	dobry	jest	piece
12.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. 1 go Maja 7	2	109,6	11	dobry	jest	piece/kocioł c.o. gaz
13.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. 1 Maja 9	5	147,36	12	dobry	jest	piece
14.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. 1 go Maja 16	1	39,6	2	dobry	jest	piece
15.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. 1 go Maja 16 C-D	1	51,85	8	dobry	jest	piece
16.	Wspólnota Mieszkaniowa Buków 34	1	66,03	10	średni	jest	piece

17.	Wspólnota Mieszkaniowa Kamienna Góra 12	2	35,6	6	średni	jest	piece
18.	Wspólnota Mieszkaniowa Malerzowice Małe 31	4	270,42	8	dobry	jest	piece
19.	Wspólnota Mieszkaniowa Łąka 70	4	217,75	12	dobry	jest	piece/ ogrzewanie elektryczne
20.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Kossaka 8	1	15,8	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	128,2	7	dobry	jest	piece
23.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Krakowska 24	1	20,9	1	dobry	jest	ogrzewanie elektryczne
24.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Lompy 2	1	11,81	1	dobry	jest	ogrzewanie elektryczne
25.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 4	2	148,33	6	dobry	jest	piece
26.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 10	3	128,8	5	dobry	jest	piece
27.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 12	2	52,28	3	dobry	jest	piece
28.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 15	1	18,36	1	dobry	jest	piece
29.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 17 (1 lokal socjalny)	3	79,98	5	dobry	jest	piece
30.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 21 (lokal socjalny)	1	14,3	1	średni	jest	piece
31.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 25	2	51,2	2	dobry	jest	piece
32.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 2	2	70,8	7	dobry	jest	piece

33.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 3	1	60,9	4	dobry	jest	c.o. gaz
34.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 7	3	101,3	7	dobry	jest	piece/ ogrzewanie elektryczne
35.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 10	1	25,4	3	dobry	jest	piece
36.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 13	3	117,3	6	dobry	jest	piece/ ogrzewanie elektryczne
37.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Nyska 17	1	44,1	4	dobry	jest	c.o. gaz
38.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Ogrodowa 14-16	1	40	6	dobry	jest	c.o. gaz
39.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Ogrodowa 18-20	2	77,4	5	dobry	jest	piece
40.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Ogrodowa 22	2	35,4	1	dobry	jest	piece/ ogrzewanie elektryczne
41.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Ogrodowa 24	2	86,9	5	dobry	jest	piece/ ogrzewanie elektryczne
42.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów Pl. Jana Pawła II 2	2	79,9	3	dobry	jest	piece
43.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów Pl. Jana Pawła II 3	1	69,3	1	dobry	jest	piece
44.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Powstańców Śląskich 4	2	81,7	7	dobry	jest	piece
45.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Roosevelta 8	1	66,75	5	dobry	jest	piece
46.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Rynek 6	1	72,7	4	dobry	jest	c.o. gaz
47.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Sienkiewicza 13	1	26,9	1	dobry	jest	piece
48.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Żeromskiego 2	1	10,4	1	dobry	jest	piece

49.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 11	2	104,8	5	średni	jest	piece
50.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Roosevelta 2	1	28,14	3	dobry	jest	piece
51.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Rynek 14-15 Roosevelta 10, Otmuchów	4	273,24	15	dobry	jest	piece/c.o. gaz
52.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Cicha 5, Otmuchów	1	45,5	2	dobry	jest	piece
53.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Warszawska 7	3	109,4	6	dobry	jest	piece/c.o. gaz
54.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Kossaka 14	2	105,8	9	dobry	jest	c.o. gaz/ ogrzewanie elektryczne
55.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Mickiewicza 1-9	3	83,86	13	dobry	jest	ogrzewanie elektryczne /c.o. gaz/
56.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Rynek 9	1	50,2	1	dobry	jest	ogrzewanie elektryczne
57.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Sienkiewicza 4a	1	20,8	1	dobry	jest	piece
58.	Wspólnota Mieszkaniowa Otmuchów ul. Rynek 13	1	39,29	5	dobry	jest	ogrzewanie elektryczne
59.	Spółdzielnia Mieszkaniowa w Otmuchowie ul. Ogrodowa 25/35	1	34,55	1	bardzo dobry	jest	c.o. kotłownia
60.	ul. Perłowa 24, 48-385 Otmuchów	1	49,36	0	średni	jest	piece
	Razem :	102	4 326,72	277			

* 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 również 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 4. Lokale socjalne

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierz. użytkowa lokali	Ilość osób	Stan techniczny *	Instal. wod. – kan.	System ogrzewania
1.	Otmuchów ul. Mickiewicza 17/3	1	7,64	1	dobry	jest	piece
2.	Otmuchów ul. Mickiewicza 21/5	1	14,30	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 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. W istniejącym zasobie mieszkaniowym Gminy Otmuchów wydzielone zostały również lokale, których najem związany jest ze stosunkiem pracy. Ta pula mieszkań jest przeznaczona dla osób, które podjęły pracę na terenie Gminy w instytucjach gminnych i związana jest ona z zadaniami na rzecz Gminy.

Tabela 6. Pomieszczenia związane ze stosunkiem pracy

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierz. użytkowa lokali	Ilość osób	Stan techniczny *	Instal. wod. – kan.	System ogrzewania
1.	Pałacowa 6/4	1	51,29	4	dobry	jest	piece

4. Prognozuje się, że w okresie objętym Programem, liczba komunalnych lokali mieszkalnych będzie:
 - 1) zmniejszać się w wyniku ich sprzedaży na rzecz najemców oraz w drodze organizowanych przetargów, zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach – zakłada się, że w okresie objętym Programem sprzedanych zostanie 55 lokali;
 - 2) zwiększać się w zależności od możliwości finansowych Gminy, poprzez działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych:
 - a) adaptację pomieszczeń – zakłada się, że rocznie przybędzie 1 lokal mieszkalny,

- b) budowę nowych lokali – w roku 2023 w wyniku budowy budynku mieszkalnego w miejscowości Maciejowice przybędzie 28 lokali mieszkalnych.
5. Mając na względzie założenia zawarte w ust. 4, przyjmuje się następującą prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach objętych programem:

Tabela 7. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego Gminy Otmuchów w latach 2021 – 2026

Rok	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Pomieszczenia tymczasowe	Pomieszczenia związane ze stosunkiem pracy	Razem
2021	2	141	1	-	144
2022	2	154	1	-	157
2023	2	155	1	1	159
2024	2	146	1	1	150
2025	2	141	1	1	145
2026	2	136	1	1	140

6. 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 8. 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.	12	58
Wybudowanych po 1945r.	2	2

Tabela 9. 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	155	29	116	10
2024	146	29	107	10

2025	141	29	102	10
2026	136	29	97	10
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
Pomieszczenia związane ze stosunkiem pracy				
Lata	Ilość	Stan techniczny		
		bardzo dobry	dobry	średni
2021	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
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

§ 2. 1. Stan techniczny 14 budynków mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego gminy szacuje się następująco:

- 1) bardzo dobry 1 budynek – w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
 - 2) dobry 11 budynków – w okresie objętym prognozą wymagane są jedynie drobne naprawy lub usuwanie skutków awarii,
 - 3) średni 2 budynki – 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. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Otmuchów na poziomie gwarantującym jego dobry stan techniczny.
3. 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 z udziałem we wspólnotach mieszkaniowych.
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 10. 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.	2022r.	2023r.	2024r.	2025r.	2026r.
	zł/ilość	zł/ilość	zł/ilość	zł/ilość	zł/ilość	zł/ilość
Remonty dachów i elewacji	75 000	76 000	177 000	180 000	189 000	190 000
	3	3	3	3	3	3

Remonty stolarki okiennej i drzwiowej	8 000	9 000	20 000	20 000	21 000	22 000
	4	4	4	4	4	4
Remonty klatek schodowych	10 000	10 000	28 000	29 000	29 000	30 000
	6	6	6	6	6	6
Remonty i modernizacja inst. Dymowej i wentylacyjnej	30 000	30 000	45 000	50 000	50 000	60 000
	10	10	10	10	10	10
Remont inst. wod.-kan. elektr. gazowej, co	8 000	10 000	25 000	25 000	30 000	35 000
	2	2	2	2	2	2
Remonty bieżące i inne interwencyjne	15 000	15 900	28 900	32 000	33 400	34 400
	10	10	10	10	10	10
Razem koszt remontów:	146 000	150 900	323 900	336 000	352 400	371 400

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 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 dwóch obszarach:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach komunalnych należących do Gminy jak również lokali z udziałem we wspólnotach mieszkaniowych,
- 2) sprzedaż budynków i lokali w drodze przetargu.

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 komunalnych oraz lokale z udziałem we wspólnotach mieszkaniowych zostaną sprzedane najemcom, bądź też, w przypadku rezygnacji najemcy w drodze przetargu nieograniczonego.

5. Przewiduje się sprzedaż w drodze przetargu:

- 1) wolnych lokali komunalnych z udziałem we wspólnotach 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.

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 wdzierżawiania 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 w wysokości 95% wartości lokalu zlokalizowanego na terenie wiejskim i 85% wartości lokalu zlokalizowanego na terenie miasta. Bonifikata ma stanowić instrument zachęcający najemców lokali mieszkalnych w podejmowaniu decyzji o zakupie lokalu.

Tabela 11. Planowana sprzedaż lokali komunalnych

Rok	Miasto	Gmina
2021	10	2
2022	10	2
2023	6	3
2024	6	4
2025	4	2
2026	4	2

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Stawki czynszów w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Otmuchów ustala w drodze zarządzenia 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 budynku nowo wybudowanym lub w budynku po kapitalnym remoncie (do 10 lat) – (+)580 %
 - 2) za położenie lokalu w zabudowie wolnostojącej wielolokalowej – (+)10%
 - 3) za położenie lokalu w zabudowie wolnostojącej jednorodzinnej – (+)300%
4. Ustala się czynniki **obniżające stawkę czynszu**, o której mowa w ust. 2 według następujących kryteriów:

I. Położenie budynku	
1. Strefa miejsko - peryferyjna	-10%
2. Strefa gminna	-20%

3. Położenie budynku w strefie uciążliwości z – du (np. PKP)	-10%
--	------

II. Położenie lokalu w budynku	
1. Suterena, poddasze	-20%
2. Położenie całego lokalu od strony północnej lub mieszkanie nierozkładowe	-10%
3. Położenie lokalu w budynku od strony głównej trasy komunikacyjnej(drogi krajowej)	-10%
4. Mieszkanie na III piętrze i wyżej oraz parter	-10%

III. Stan wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	
1. Mieszkanie z łaz., w-c, gazem, bez c.o.	-10%
2. Mieszkanie z łaz., w-c, c.o. bez gazu	-10%
3. Mieszkanie z łaz., w-c, bez c.o. i gazu	-20%
4. Mieszkanie tylko z łaz. lub w-c z gazem lub bez	-30%
5. Mieszkanie tylko z inst. wod.-kan. z gazem lub bez	-40%
6. Mieszkanie bez inst. wod.-kan. z gazem lub bez	-50%

IV. Ogólny stan techniczny budynku	
1. Budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego	-10%
2. Budynki posiad. lokale mieszk. niespełniające wym. tech. tj. wysokość, naturalne oświetlenie itp.	-10%

5. Maksymalne zmniejszenie stawki bazowej na skutek czynników wymienionych w ust. 4 nie może przekroczyć 60 %.
6. Czynniki obejmujące m.in., 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.
7. 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.
8. Nie stosuje się współczynników korygujących – podwyższających stawkę czynszu za dokonanie 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.

9. Wysokość czynszu naliczona według obowiązujących stawek może być obniżona najemcy o niskich dochodach na jego wniosek w następujący sposób:
 - 1) 50% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wielorodzinnego) jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
 - 2) 25% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wielorodzinnego) jest wyższy niż 50% kwoty uprawnionej do ubiegania się o obniżkę.
10. Dochodem uprawniającym do stosowania obniżek czynszu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający:
 - 1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - 2) 25% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.
11. Obniżka nie dotyczy najemców lokali socjalnych.
12. W celu podniesienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ustala się następujące zasady polityki czynszowej:
 - 1) podwyższanie czynszu maksymalnie 1 raz w roku z zachowaniem zasad określonych w art. 8a) ustawy o ochronie praw lokatorów,
 - 2) docelowe ustalanie podwyżki czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pokrycie kosztów administrowania i remontów bieżących oraz 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

- § 5. 1.** Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu :
- 1) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomości pod względem ekonomiczno – finansowym,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości i znajdujących się na nich budynków i lokali,
 - 3) bieżące zarządzanie i administrowanie nieruchomościami,
 - 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Nadzór nad zasobem mieszkaniowym Gminy sprawuje Burmistrz Miasta i Gminy Otmuchów.
 3. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowiące w całości własność Gminy są zarządzane przez Wydział Mienia Komunalnego, Geodezji i Drogownictwa Urzędu Miasta i Gminy w Otmuchowie.
 4. 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.
 5. W okresie objętym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 - 2026 będą:

- 1) przychody z czynszów z najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego, lokali związanych ze stosunkiem pracy oraz lokali użytkowych,
- 2) środki finansowe wydzielone w miarę posiadanych środków z budżetu gminy na konkretne cele remontowe.

Tabela 12. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Rodzaj przychodów (w zł)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Przychody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne (w tym związane ze stosunkiem pracy) i socjalne,	185 000	190 000	249 000	300 300	301 300	299 300
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	548 400	510 700	513 700	514 700

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

§ 7. 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 należyтым 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 13. 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	55 500	69 825	70 825	71 825
Koszty remontów i modernizacji	52 400	57 400	75 900	92 225	89 225	84 225
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	180 000	185 000	203 500	221 825	226 825	231 825
Wydatki inwestycyjne	1 000 000	1 000 000	213 500	126 825	126 825	126 825
Razem :	1 272 400	1 283 400	548 400	510 700	513 700	514 700

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Otmuchów podejmowane będą 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 celu dążenia do wyeliminowania udziału Gminy i partycypowania w kosztach remontów i utrzymania części wspólnych nieruchomości; w razie odmowy Gmina ma prawo zaproponować inny lokal zamienny dla najemcy oraz stosowanie bonifikat dla najemców wykupujących mieszkania,
- 3) kontrolowanie sposobu użytkowania mieszkań, w tym eliminowanie nielegalnego podnajmu lokali oraz systematycznego wnoszenia czynszu i opłat z tytułu najmu lokalu,
- 4) pomoc najemcom w dokonywaniu wzajemnych zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia albo stopnia niepełnosprawności,
- 5) stopniowe podwyżki czynszu, który będzie przeznaczony na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 6) wykonywanie adaptacji budynków lub pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne lub socjalne,
- 7) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenia w płatności czynszu, spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach,

- 8) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów przez zarządcę, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.
2. Budynki o najgorszym stanie technicznym sukcesywnie będą kwalifikowane do wyłączenia z użytkowania, a następnie przeznaczone do rozbiórki. Należy dążyć do poprawy stanu technicznego pozostałych budynków będących własnością Gminy oraz prowadzić rozmowy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie stanu technicznego budynków.