

**UCHWAŁA NR/..../2021
RADY MIEJSKIEJ W OPATOWIE**

z dnia 29 kwietnia 2021 r.

w sprawie określenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów w latach 2021 – 2025”

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611 z późn.zm.), oraz art.18 ust.2 pkt.15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 713 z późn.zm.) Rada Miejska uchwala,co następuje:

§ 1.

Uchwala się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów na lata 2021 – 2025, zwany dalej „Programem”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Niniejsza uchwała była poprzedzona uchwałą nr XLI/347/2018 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 9 marca 2018 r.w sprawie określenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów w latach 2018 – 2022, która utraciła moc obowiązującą z dniem 21 kwietnia 2021 r.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Opatów.

§ 4.

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Opatowie

/mgr Beata Wrzołek/

Załącznik
do Uchwały Nr .../.../2021
Rady Miejskiej w Opatowie
z dnia ... kwietnia 2021r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów w latach 2021 – 2025

§ 1

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020r., poz.713 z późn.zm.) oraz ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r. poz.611 z późn.zm.). W tym celu gmina wykorzystuje posiadane zasoby oraz może tworzyć nowe zasoby mieszkaniowe.

§ 2

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów (zwanej dalej Gminą) na lata 2021-2025 określa cele i wytycza podstawowe kierunki działania Gminy w tym zakresie. Realizacja Programu winna zapewnić zachowanie wartości użytkowej i funkcjonalnej składowa majątkowego Gminy jakim jest posiadany zasób mieszkaniowy oraz przyczynić się do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych miejscowej społeczności.

§ 3

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Opatów stanowią lokale mieszkalne oraz lokale oddane w najem socjalny usytuowane w budynkach:
 - 1) będących wyłączną własnością Gminy,
 - 2) Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy.
2. Według stanu na dzień 31.XII.2020 roku w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów wchodzi **311 lokali** mieszkalnych w **47 budynkach** o łącznej powierzchni użytkowej **11 463,47m²**, w tym:
 - 1) **125 lokali** o łącznej powierzchni użytkowej **5 068,35 m²**, w 22 budynkach 18 Wspólnot Mieszkaniowych (tabela nr 1),
 - 2) **186 lokali** o łącznej powierzchni użytkowej **6 395,12 m²**, w 27 budynkach stanowiących w całości własność Gminy Opatów (tabela nr 2),
 - 3) w ogólnej liczbie **311 lokali** gminnych znajduje się **46 lokali oddanych w najem socjalny** o łącznej powierzchni użytkowej **1 501,44 m²** (tabela nr 3).

Tabela nr 1 - Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Opatów

Lp	Adres budynku w Opatowie	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m²
1	2	3	4
1	ul. Kopernika 1	9	407,80
2	ul. Kopernika 3a	11	467,58
3	ul. Kopernika 9	5	228,15
4	ul. Kopernika 11	2	88,50
5	ul. Kopernika 32	12	443,50
6	ul. Kopernika 34	10	373,50
7	ul. Kościuszki 29	1	38,00
8	ul. Kościuszki 31	3	110,00
9	ul. Partyzantów 6	4	185,42
10	ul. Partyzantów 8	11	468,79
11	ul. Gen. Roweckiego 1	10	372,80
12	ul. Słowackiego 5	1	44,25
13	ul. Starowałowa 1	4	162,50
14	ul. Szeroka 28	1	26,00
15	ul. Szeroka 32	4	161,50
16	ul. Leszka Czarnego 10	1	31,85
17	ul. Sienkiewicza 7	9	409,49
18	ul. Sienkiewicza 7/9 A	4	199,40
19	ul. Sienkiewicza 7/9 B	4	107,00
20	ul. Sienkiewicza 7/9 C	4	127,90
21	ul. Sienkiewicza 7/9 D	7	284,70
22	ul. Plac Obr. Pokoju 19	8	329,72
22	Łącznie	125	5068,35

Tabela nr 2 - Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Opatów

Lp	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m²
1	2	3	4
1	Opatów, ul. Szeroka 30	8	318,31
2	Opatów, ul. Kolegiacka 15	10	413,75
3	Opatów, ul. 1 Maja 52	16	512,00
4	Opatów, ul. 1Maja 54	16	512,00
5	Opatów, ul. 1 Maja 54A	15	532,00
6	Opatów, ul. 1 Maja 56	16	512,00
7	Opatów, ul.1 Maja 58	16	512,00
8	Opatów, ul. 1 Maja 60	8	264,87
9	Opatów, ul. 1Maja 62	8	263,34
10	Opatów, ul. Kościuszki 47	6	246,74

11	Opatów, ul. Legionów 8	5	149,60
12	Opatów, ul. Plac Obr. Pokoju 28	5	196,20
13	Opatów, ul. Słowackiego 1	9	308,80
14	Opatów, ul. Słowackiego 8	4	132,00
15	Opatów, ul. Starowałowa 3	3	95,00
16	Opatów, ul. Starowałowa 4	7	133,00
17	Opatów, ul. Bronisława Ostrowskiego ps. Cichy 8	3	142,40
18	Opatów, ul. Bronisława Ostrowskiego ps. Cichy 12	2	50,50
19	Opatów, ul. Sienkiewicza 5A	2	94,47
20	Opatów, ul. Sienkiewicza 5B	4	146,49
21	Opatów, ul. Sienkiewicza 7/9 E	3	115,60
22	Opatów, ul. Sienkiewicza 5 C	6	198,15
23	Opatów, ul. Wąska 23	3	137,88
24	Opatów, ul. Polna 2	1	44,51
25	Opatów, ul. Leszka Czarnego 6	8	282,60
25	Opatów, ul. Kościuszki 49	1	35,91
27	Nikisiałka Duża 28	1	45,00
	Łącznie:	186	6 395,12

Tabela nr 3 – Wykaz lokali oddanych w najem socjalny

Lp	Adres budynku	Ilość mieszkań	Numery lokali oddanych w najem socjalny	Powierzchnia użytkowa lokali oddanych w najem socjalny w m ²
1	2	3	4	5
1	Opatów ul. Starowałowa 4	4	4	15,00
			5	18,00
			6	19,00
			7	14,30
2	Opatów ul. Słowackiego 8	2	3	30,00
			4	28,00
3	Opatów ul. Sienkiewicza 5A	2	1	45,32
			2	49,15
4	Opatów ul. Sienkiewicza 5B	4	1	29,30
			2	39,89
			3	41,08
			4	36,22
5	Opatów ul. Sienkiewicza 5C	6	1	30,15
			2	28,10
			3	38,20
			4	41,20
			5	28,00
			6	32,50
6	Opatów ul. Sienkiewicza 7	2	9	42,47
			10	61,73

7	Opatów ul. Sienkiewicza 7/9B	2	1 3	27,00 13,00
8	Opatów ul. Sienkiewicza 7/9C	1	4	34,65
9	Opatów ul. Sienkiewicza 7/9D	2	6 7	18,80 21,00
10	Opatów ul.1 Maja 60	3	2 4 6	44,55 29,80 34,60
11	Opatów ul. Plac Obrońców Pokoju 19	2	5 8	16,00 16,94
12	Opatów ul. Plac Obrońców Pokoju 28	1	1	22,00
13	Opatów ul. Legionów 8	1	3	15,50
14	Opatów ul. Wąska 23	3	1 2 3	47,00 41,59 49,29
15	Opatów ul. Słowackiego 1	1	7	30,00
16	Opatów ul. Leszka Czarnego 6	8	1 2 3 4 5 6 7 8	30,25 40,25 30,00 41,80 34,10 30,00 39,90 36,30
17	Opatów ul. Polna 2	1	1	44,51
	Nikisiałka Duża 28	1	1	45,00
	Razem:	46		1 501,44

3. Wiek i stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Budynki 16 Wspólnot Mieszkaniowych to bloki mieszkalne w dobrym stanie technicznym. Część z nich wymaga przeprowadzenia bieżących remontów i modernizacji, natomiast pozostałe 6 budynków dwóch Wspólnot Mieszkaniowych (Sienkiewicza 7/9 i Plac Obrońców Pokoju 19) to stare budownictwo, gdzie potrzeby remontowe i modernizacyjne są znacznie większe. W gorszym stanie technicznym natomiast są budynki gminne nie objęte Wspólnotami Mieszkaniowymi. W tym przypadku zarówno potrzeby remontowe jak i modernizacyjne są bardzo duże, ponieważ większość budynków wymaga ich wykonania. Biorąc jednak pod uwagę możliwości finansowe Gminy realizacja tych zadań rozłoży się na kilka lat, przekraczając okres obowiązywania niniejszego programu.
4. Analizując wielkość sprzedaży mieszkań w okresie ostatnich 5 lat, oraz przebudowę budynku mieszkalnego przy ulicy Słowackiego 1 w Opatowie na muzeum w ramach programu rewitalizacji przewiduje się, że w okresie obowiązywania niniejszego programu mieszkaniowego ilość lokali mieszkalnych w komunalnych zasobach mieszkaniowych będzie przedstawiać się następująco:

Tabela nr 4 – Ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Opatów

Rok	ilość lokali mieszkalnych w poszczególnych latach
2021	298
2022	294
2023	290
2024	286
2025	282

§ 4

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Zakresy remontów budynków objętych wspólnotami mieszkaniowymi ustalane są przez członków poszczególnych wspólnot na każdy rok kalendarzowy na zebraniu danej wspólnoty. Są to plany jednoroczne, rzadko natomiast ustalane są plany remontów na lata kolejne. Stąd też w programie ujęty został wykaz budynków zakwalifikowanych przez wspólnoty do wykonania remontów w roku 2021 oraz ogólny zarys tych remontów w latach następnych tj.: 2021-2025.

Tabela nr 5 - Liczba budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Opatów podlegających remontowi i modernizacji w latach 2021 – 2025

Rok	Lp	Adres budynku Wspólnoty Mieszkaniowej	Udział Gminy Opatów w nieruchomości wspólnej w %	Zakres planowanych do wykonania robót
2021	1	Opatów ul. Szeroka 28	12,24	- remont elewacji ściany i płyt balkonowych budynku wraz z wykonaniem docieplenia ścian budynku z wykonaniem tynku akrylowego typu „baranek”
	2	Opatów ul. Sienkiewicza 7/9 B	87,77	- wymiana pokrycia dachowego na budynku mieszkalnym wraz z obróbkami blacharskimi
	3	Opatów ul. Sienkiewicza 7/9 C	87,77	- remont elewacji ściany na budynku od strony północnej i południowej
	4	Opatów ul. Sienkiewicza 7/9 D	87,77	- remont klatki schodowej w budynku
	5	Opatów ul. Kopernika 1	19,46	- wykonanie balkonów na całej południowej elewacji budynku nad

				zadaszeniami sklepów - malowanie klatek schodowych - wymiana pionów wodociągowych w korytarzach piwnicznych
	6	Opatów ul. Słowackiego 5	4,88	- wymiana pokrycia dachu z blachy wraz z obróbkami blacharskimi
	7	Opatów ul. Kopernika 11	10,94	- wykonanie izolacji pionowej wraz z opaską przy budynku
	8	Opatów ul. Kopernika 32	55,78	- wymiana pokrycia dachu z blachy wraz z obróbkami blacharskimi
	9	Opatów ul. Kopernika 34	46,05	- wymiana pokrycia dachu z blachy wraz z obróbkami blacharskimi
	10	Opatów ul. Pl.Obr.Pok.19	61,87	- remont ścian budynku wraz z remontem kominów
	11	Opatów ul. Leszka Czarnego 10	14,57	malowanie klatki schodowej
2022	1	Opatów ul. Partyzantów 6	22,41	- wymiana pokrycia dachu wraz dociepleniem i wykonaniem obróbek blacharskich
	2	Opatów ul. Kopernika 32	55,78	- wykonanie docieplenia budynku
	3	Opatów ul. Kopernika 34	46,05	- wykonanie docieplenia budynku
	4	Opatów ul. Partyzantów 8	56,81	- wymiana pionu w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej
	5	Opatów ul. Starowałowa 1	17,70	- wymiana pionu w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej
	6	Opatów ul. Wąska 27	3,57	- wymiana pionu w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej
	7	Opatów ul. Szeroka 32	11,00	- wymiana pionu i poziomu w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej
2023	1	Opatów ul. Sienkiewicza 7/9	87,77	- wymiana pokrycia dachowego na budynku Sienkiewicza 7/9 D - wykonanie instalacji odgromowej na budynkach : ul. Sienkiewicza 7/9A ul. Sienkiewicza 7/9B ul. Sienkiewicza 7/9C ul. Sienkiewicza 7/9D

	2	Opatów ul. Kopernika 32	55,78	- wymiana pionu w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej
	3	Opatów ul. Kopernika 34	46,05	- wymiana pionu w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej
	4	Opatów ul. Kościuszki 29	8,33	- wymiana pionów i poziomów w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej
	5	Opatów ul. Kościuszki 31	18,54	- wymiana pionów i poziomów w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej
	6	Opatów ul. Kopernika 9	13,55	- wymiana pionów i poziomów w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej (w ilości dwóch szt.)
	7	Opatów ul. Starowałowa 1	17,70	- malowanie klatek schodowych
2024	1	Opatów ul. Sienkiewicza 7/9	87,77	- remont placu przed budynkami : ul. Sienkiewicza 7/9A ul. Sienkiewicza 7/9B ul. Sienkiewicza 7/9C ul. Sienkiewicza 7/9D
2025	1	Opatów ul. Sienkiewicza 7/9	87,77	- remont klatek schodowych w budynkach : ul. Sienkiewicza 7/9A ul. Sienkiewicza 7/9B ul. Sienkiewicza 7/9C

2. W celu poprawy stanu technicznego lokali i budynków stanowiących w całości własność Gminy Opatów planuje się podejmowanie następujących działań:
- 1) wykonywanie systematycznych przeglądów budynków pod kątem oceny stanutechnicznego,
 - 2) wykonywanie remontów bieżących,
 - 3) wykonywanie remontów kapitalnych i modernizacji,
 - 4) podejmowanie wszelkich starań zapobiegających pogarszaniu się istniejącego stanu technicznego,
 - 5) wyburzanie budynków o bardzo złym stanie technicznym, nie nadających się do dalszej eksploatacji.

**Tabela nr 6 - Liczba budynków stanowiących własność Gminy Opatów
podlegających remontowi i modernizacji
w latach 2021 – 2025**

Rok	Lp.	Zakres prac	Liczba budynków	Budynek w Opatowie, w którym prace będą wykonywane
2021	1	- wymiana pokrycia dachowego na budynku z papy na blachę, - remont kominów ponad dachem, - wymiana obróbek blacharskich oraz wymiana rynien i rur spustowych - wykonanie instalacji odgromowej	2	ul. 1 Maja 56
	2	- częściowa wymiana pionów i poziomów w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej budynku (według potrzeb)	3	ul. 1 Maja 52 ul. 1 Maja 54 ul. 1 Maja 56 ul. 1 Maja 60 ul. 1 Maja 62
	3	wykonanie remontu ciągów pieszych wzdłuż budynków	1	ul. 1 Maja 52 ul. 1 Maja 54
	4	- docieplenie jednej ściany szczytowej budynku od strony wschodniej - wykonanie opaski z kostki brukowej wokół budynku - likwidacja ubikacji suchej wraz z dołem kloacznym	1	ul. Legionów 8
	5	- wykonanie odwodnienia budynku - wykonanie wentylacji w lokalach mieszkalnych - wykonanie remontu klatki schodowej	1	ul. Kościuszki 47
	6	- remont schodów przed wejściem do klatki schodowej	1	ul. Sienkiewicza 7/9 E
	7	- wykonanie odwodnienia placu przy budynku	1	ul. Sienkiewicza 5C
	8	- remont komórek przy budynku	1	ul. Słowackiego 8
	9	- wykonanie remontu i malowanie klatek schodowych	2	ul. 1 Maja 60 ul. 1 Maja 62
	10	- wykonanie najpilniejszych potrzeb remontowych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
	11	- wymiana okien i drzwi do lokali mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg

				potrzeb
	12	- wykonanie modernizacji ogrzewania w lokalach mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
	13	- rozpoczęcie robót budowlanych mających na celu przebudowę budynku na muzeum w ramach programu rewitalizacji	1	ul. Słowackiego 1
2022	1	- wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi - wymiana obróbek blacharskich oraz wymiana rynien i rur spustowych - wykonanie instalacji odgromowej	1	ul. Słowackiego 8
	2	- wymiana pokrycia dachowego na budynku z papy na blachę, - remont kominów ponad dachem, - wymiana obróbek blacharskich oraz wymiana rynien i rur spustowych - wykonanie instalacji odgromowej	2	ul. 1 Maja 54 A
	3	- wykonanie izolacji pionowej wraz z wykonaniem opaski przy budynku - wykonanie wentylacji w lokalach mieszkalnych - remont kominów ponad dachem		ul. Kolegiacka 15
	4	- wykonanie wentylacji w lokalach mieszkalnych - wykonanie remontu klatki schodowej	1	ul. Kościuszki 47
	5	- częściowa wymiana pionów i poziomów w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej budynku		ul. 1 Maja 56 ul. 1 Maja 58
	6	- remont posadzki na tarasie przed wejściem do lokali mieszkalnych (na I piętrze)	2	ul. 1 Maja 54 A ul. 1 Maja 58
	7	- wykonanie remontu i malowanie klatki schodowej w budynku	2	ul. Starowałowa 3
	8	- wykonanie najpilniejszych potrzeb remontowych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
	9	- wymiana okien i drzwi do lokali mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
	10	- wykonanie modernizacji ogrzewania w lokalach mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
2023	1	- docieplenie ścian budynku wraz z wykonaniem elewacji - wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej w budynku	1	ul. Słowackiego 8
	2	- docieplenie ścian budynku wraz z wykonaniem elewacji	2	ul. Kolegiacka 15

	3	- wymiana okien i drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
	4	- wymiana drzwi do klatek schodowych w budynkach - remont i malowanie klatek schodowych		ul. 1 Maja 52 ul. 1 Maja 54 ul. 1 Maja 54 A
	5	- wykonanie modernizacji ogrzewania w lokalach mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
	6	- częściowa wymiana pionów i poziomów w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej		w budynkach komunalnych wg potrzeb
	7	- malowanie klatki schodowej w budynku	2	ul. Legionów 8
	8	- wykonanie modernizacji ogrzewania w lokalach mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
2024	1	- remont i malowanie klatki schodowej	1	ul. Słowackiego 8
	2	- częściowa wymiana pionów i poziomów w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej		W budynkach komunalnych wg potrzeb
	3	- wymiana pionów w instalacji elektrycznej		ul. 1 Maja 56 ul. 1 Maja 58
	4	- wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi		ul. 1 Maja 58
	5	- wymiana okien i drzwi do lokali mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
	6	- wykonanie modernizacji ogrzewania w lokalach mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
2025	1	- remont klatki schodowej w budynku	2	ul. Kolegiacka 15
	2	- wymiana okien i drzwi do lokali mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
	3	- wykonanie modernizacji ogrzewania w lokalach mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
	4	- częściowa wymiana pionów i poziomów w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej		w budynkach komunalnych wg potrzeb

3. W/g stanu na dzień 31.XII.2020r. w Urzędzie Miasta i Gminy w Opatowie zarejestrowanych jest łącznie 80 wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali, oraz o zamianę mieszkań. W okresie ostatnich kilku lat zauważalny jest wzrost zapotrzebowania na lokale

oddane w najem socjalny. Z uwagi na niewielki zasób mieszkaniowy jakim dysponuje Gmina Opatów możliwości realizacji złożonych wniosków są niewielkie.

§ 5

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Aktualnie sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych, stanowiących własność Gminy Opatów odbywa się w oparciu o następujące podstawy prawne:
 - 1) Uchwałę Nr XL/256/2002 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 28 sierpnia 2002 roku w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących własność Gminy Opatów oraz określenia kryteriów sprzedaży tych lokali, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej:
 - a) Nr III/15/2002 z dnia 12 grudnia 2002 r.,
 - b) Nr XVII/128/2004 z dnia 27 lutego 2004r.,
 - c) Nr XXVII/193/2004 z dnia 8 grudnia 2004 r.,
 - d) Nr XL/300/2006 z dnia 7 marca 2006 r.,
 - e) Nr XX/172/2020 z dnia 28 lutego 2020r.,
 - f) Nr XXIX/260/2021 z dnia 29 stycznia 2021r.
 - 2) Zarządzenie Nr 55/2003 Burmistrza Miasta i Gminy Opatów z dnia 27 maja 2003 r. w sprawie ogłoszenia wykazu lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych przeznaczonych do sprzedaży oraz oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, zmienione zarządzeniami:
 - a) Nr 143/2004 z dnia 31 maja 2004r.,
 - b) Nr 264/2005 z dnia 23 września 2005 r.,
 - c) Nr 256/2008 z dnia 16 października 2008r.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy rozpoczęta została w roku 1995. W początkowym okresie sprzedaży mieszkań zainteresowanie najemców ich wykupem było bardzo duże. W latach 1995-1999 sprzedanych zostało 167 mieszkań. W następnych latach sprzedaż mieszkań zmalała, a w okresie ostatnich kilku lat sprzedawanych jest zaledwie 2- 5 mieszkań w ciągu roku. Z uwagi jednak na wysokie koszty utrzymania mieszkań w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, sprzedaż mieszkań powinna być w dalszym ciągu kontynuowana, a w szczególności w budynkach, gdzie pozostało do sprzedaży od 1 do 3 mieszkań.
3. Analizując wielkość sprzedaży mieszkań w okresie ostatnich 5 lat (2015-2020) przewiduje się, że w okresie obowiązywania niniejszego programu mieszkaniowego sprzedaż ta będzie przedstawiać się następująco:

Tabela nr 7 – Planowana ilość lokali mieszkalnych do sprzedaży

Rok	Planowana ilość lokali mieszkalnych do sprzedaży
2021	4
2022	4
2023	4
2024	4
2025	4

§ 6

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025, które pokryją koszty bieżącego utrzymania lokali i budynków, oraz zapewnią środki na remonty.
2. Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz Miasta i Gminy Opatów wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.
3. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu będzie podwyższana nie częściej niż jeden raz w roku.
4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu
 - 1) lokal bez gazu przewodowego - obniżka o 10%,
 - 2) lokal bez centralnego ogrzewania - obniżka o 10%,
 - 3) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych bez łazienki a także z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - obniżka o 10%.
5. Suma czynników obniżających stawkę bazową nie może przekroczyć 30 %.
6. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosić będzie 50% najniższego czynszu w lokalach mieszkalnych.
7. Stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe wynosić będzie 80% stawki za lokale socjalne.
8. Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego, uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustala się w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
9. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, zimnej wody oraz opłat za odbiór odpadów komunalnych i korzystanie z anteny zbiorczej.
10. Czynsz najmu, oraz opłaty niezależne od właściciela najemca obowiązany jest opłacać do 10 dnia każdego miesiąca z góry za dany miesiąc za wyjątkiem, gdy strony ustaliły inaczej w zawartej umowie.
11. Przyjmuje się możliwość okresowego obniżenia czynszu najmu lokalu maksymalnie o 20% jego wysokości, na wniosek najemcy w przypadku, gdy opłacany czynsz jest równy bądź wyższy od 1,5 % wartości odtworzeniowej lokalu pod warunkiem, że najemca nie posiada już uprawnień do dodatku mieszkaniowego, a średni dochód w przeliczeniu na członka jego gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza kwoty określonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2017r. poz.180).
12. Obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy.
13. Szczegółowy tryb udzielania obniżki czynszu regulują przepisy art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 7

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. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów zarządza PGKiM Sp. z o.o. w Opatowie prowadzące działalność w formie spółki prawa handlowego ze 100% udziałem Gminy Opatów na podstawie umowy, która określa szczegółowo zasady zarządzania zasobem, sposób i terminy przekazywania Gminie należności czynszowych pobieranych od najemców lokali w jej imieniu, zasady i wysokość wynagrodzenia za zarządzanie, wzajemne prawa i obowiązki oraz wiele innych ustaleń związanych z tym tematem i prawidłową obsługą najemców lokali.
2. Pracownik Urzędu Miasta i Gminy w Opatowie, wyznaczony przez Burmistrza Miasta i Gminy reprezentuje Gminę we Wspólnotach Mieszkaniowych.
3. Wspólnota Mieszkaniowa może sama zarządzać swoją nieruchomością bądź powierzyć jej zarządzanie innemu podmiotowi.
4. W okresie obowiązywania niniejszego programu w kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i planowane wydatkowanie środków finansowych na lata 2021– 2025

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Opatów w latach obowiązywania programu będą wpływy z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, najem lokali użytkowych i opłat dzierżawnych za garaże. Źródłem dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie także sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę, ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na inwestycje mieszkaniowe, remonty i modernizacje lokali i budynków mieszkalnych.
2. Przyjmuje się, że koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego mogą być także pokrywane z innych dochodów gminy.
3. Dodatkowymi źródłami na finansowanie gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - 1) środki z budżetu Państwa,
 - 2) fundusze Unii Europejskiej,
 - 3) kredyty komercyjne,
 - 4) inne źródła finansowania

§ 9

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach na lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają tabele nr 8 do 11.

Tabela nr 8.

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej konserwacji i eksploatacji oraz koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.	320	320	325	330	335
Koszty utrzymania czystości na zarządzanych nieruchomościach gminy	50	55	60	65	70
Kwota w tys. zł. / prognozy /					

Tabela nr 9.

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty modernizacji lokali i budynków gminnych	150	150	150	160	170
Kwota w tys. zł. / prognozy /					

Tabela nr 10.

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty utrzymania lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Opatów, w tym:	188	190	195	200	200
- zaliczki na utrzymanie nieruchomości Wspólnej	118	120	122	125	128
- zaliczki na zadania remontowe budynków	80	85	90	95	95
Kwota w tys. zł. / prognozy /					

Tabela nr 11.

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Wynagrodzenie dla zarządcy					
Kwota w tys. zł. / prognozy /	100	105	105	110	110

2. Wysokość nakładów na poszczególne rodzaje kosztów w poszczególnych latach określana będzie corocznie w uchwale budżetowej, ze szczególnym uwzględnieniem wydatków na remonty i modernizacje posiadanych zasobów mieszkaniowych.

§ 10

Opis innych działań mających na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Opatów jest niewielki, a z pewnością nie wystarczający na zaspokojenie wszystkich niezbędnych potrzeb mieszkańców wspólnoty samorządowej w tym zakresie. Stąd też bardzo ważne jest prawidłowe jego utrzymanie, wykorzystywanie i racjonalne gospodarowanie. Taki sposób pozwoli na większą ilość przydziałów lokali oraz zapewnienie najemcom możliwość zamieszkiwania w odpowiednich warunkach mieszkaniowych.
2. Zakłada się realizację następujących działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez :
 - 1) prowadzenie akcji „Przeгляд mieszkań” mającej na celu odzyskanie do ponownego zasiedlenia mieszkań niewłaściwie użytkowanych bądź faktycznie niezamieszkałych przez okres co najmniej 12 miesięcy,
 - 2) dążenie do odzyskania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu bądź domu,
 - 3) dążenie do zamiany dużych, zadłużonych mieszkań na mniejsze lub o niższym standardzie, zarówno z urzędu jak i pomiędzy osobami, a w przypadku braku zgody zadłużonego najemcy na taką zamianę dążenie do uzyskania sądowego wyroku eksmisji z lokalu,
 - 4) wzmożenie nadzoru nad windykacją należności czynszowych,
 - 5) otwartą politykę zamiany mieszkań między osobami,
 - 6) planowana sprzedaż lokali w szczególności w budynkach, w których pozostało do sprzedaży od 1 do 3 lokali komunalnych,
 - 7) racjonalne wykorzystanie środków finansowych na remonty i modernizację mieszkań,
 - 8) ścisłą współpracę ze Wspólnotami Mieszkaniowymi, w których Gmina posiada udział w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej
 - 9) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe
 - 10) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego
 - 11) podejmowanie wszelkich innych, możliwych działań mających na celu dobromieszkaniowego zasobu Gminy Opatów.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr / / 2021
Rady Miejskiej w Opatowie z dnia ...kwietnia 2021 roku
w sprawie określenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Opatów w latach 2021 – 2025

Art. 21 ust.1 pkt. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r.,poz. 611 z późn.zm.)nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego, co najmniej 5 letniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, oraz określa jakie zagadnienia powinien ten program zawierać. Konieczność uchwalenia nowej uchwały powstała w związku z nowelizacją ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z treścią art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw(Dz. U. z 2019 r. poz. 756 z późn. zm.), *uchwały, o których mowa w ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy, zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy.*

W związku z powyższym opracowany został program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na kolejne 5 lat, tj. lata 2021 – 2025, zawierający zapisy wskazane w treści art. 21 ust. 2, tj.

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- 3) Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych.
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- 5) Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i planowane wydatkowanie środków finansowych na lata 2021– 2025.
- 7) Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
- 8) Opis innych działań mających na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.