

Projekt

z dnia 10 października 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OŚWIECIM**

z dnia 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Oświęcim
na lata 2024-2028.**

Na podstawie 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 2023 r., poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15); art. 40 ust.1 oraz art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) - **Rada Miasta Oświęcim postanawia:**

§ 1. Uchwalić „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Oświęcim na lata 2024 -2028” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Konieczna
Konieczna
Konieczna

15. X 2023.

het het!

Opracował

10.10.23r. **DYREKTOR**
(data, pieczętka i podpis) **Wanda Habczyk**

Sprawdzono pod względem prawnym
10.10.2023 **RADCA PRAWNY**
(data, pieczętka i podpis Radcy Prawnego) **Wojciech Paprzyca**

Zatwierdzam
(data, pieczętka i podpis prezydenta)
Przekazano do Rady Miasta w dniu 17.10.23
Poz. centralnego rejestru projektów uchwał
Rady Miasta 805/23
(podpis pracownika Wydz. OR)

Wnioskuję o przyjęcie przedmiotowego
projektu uchwały w porządku obrad
sesji RM w dniu 25.10.23

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO OŚWIĘCIM NA LATA 2024 – 2028

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie

Rozdział I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024 – 2028.

1. Charakterystyka wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy i prognoza na lata 2024-2028.
2. Charakterystyka stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy i prognoza na lata 2024-2028.

Rozdział II Analiza potrzeb mieszkaniowych i remontowych oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2024 – 2028.

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych i ich prognoza na lata 2024-2028.
2. Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji na lata 2024-2028

Rozdział III Planowana sprzedaż lokali w latach 2024 - 2028.

Rozdział IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Zasady polityki czynszowej.
2. Zasady i warunki obniżania czynszu.
3. Charakterystyka działań windykacyjnych.

Rozdział V Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 - 2028.

Rozdział VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 - 2028.

Rozdział VII Wysokość kosztów w latach 2024 - 2028, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Rozdział VIII Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wprowadzenie

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do podstawowych zadań własnych każdej gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ww. ustawie, zapewnia lokale dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne oraz tymczasowe pomieszczenia.

Kierunki działania gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej są kompleksowo określone w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który zgodnie z zapisami z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 wyżej przywołanej ustawy jest opracowywany co najmniej na pięć kolejnych lat oraz zawiera wskazane w ustawie elementy kształtujące jego treść.

Niniejszy program określa strategiczne założenia, priorytety i kierunki działań Gminy Miasto Oświęcim na lata 2024-2028 z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta, zmierzających do racjonalnego i efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności do:

- zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach, a zwłaszcza oczekujących na wynajęcie lokali w ramach najmu socjalnego oraz lokali zamiennych,
- poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez prowadzenie polityki remontowej, określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontowych i modernizacyjnych z uwzględnieniem likwidacji barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, a także z uwzględnieniem zmiany sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
- dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali,
- prowadzenia racjonalnej polityki czynszowej,
- usprawnienia działań windykacyjnych służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia.

Wieloletni program uwzględnia również działania służące pośrednio realizacji celów strategicznych i kierunków działań przyjętego w 2019 r. i nadal obowiązującego Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Oświęcim na lata 2015-2025 jakim jest m. in. poprawa jakości życia mieszkańców Miasta.

Ilekróć w programie jest mowa o:

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie miasta i o zmianie Kodeksu cywilnego,
2. programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
3. Mieście/Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Oświęcim,
4. zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Oświęcim w rozumieniu ustawy,
5. Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Oświęcim,
6. Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Budynków Mieszkalnych,
7. dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024 - 2028.

1. Charakterystyka wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy i prognoza na lata 2024-2028.

Mieszkaniowy zasób Gminy objęty programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących 100% własność Miasta, w budynkach stanowiących współwłasność Gminy, a także lokale w budynkach stanowiących własność prywatną zarządzaną przez Miasto.

Na dzień 30.06.2023 r. zasób mieszkaniowy Miasta tworzyło 1 390 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 59 056,21 m² znajdujących się w 21 budynkach stanowiących 100% własność Gminy, 5 budynkach stanowiących własność prywatną znajdującą się w zarządzie Miasta oraz 206 w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Ponadto, w mieszkaniowym zasobie Miasta na dzień 30.06.2023 r. funkcjonowały 3 mieszkania chronione administrowane przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie oraz 8 pomieszczeń tymczasowych administrowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Oświęcimiu.

Wielkość i strukturę własnościową mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 30.06.2023 r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela 1 - Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim na dzień 30.06.2023 r.

Lp.	Rodzaj zasobów	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Lokale w budynkach stanowiących 100% własność Miasta	261	9 989,51
2	Lokale w budynkach stanowiących współwłasność Miasta - wspólnoty mieszkaniowe	1 103	47 861,29
3	Lokale w budynkach stanowiących własność prywatną zarządzaną przez Miasto	26	1 205,41
RAZEM		1 390	59 056,21

Na dzień 30.06.2023 r. z użytkowania wyłączonych było 13 lokali, w tym:

- 5 lokali - z powodu złego stanu technicznego,
- 3 lokale - wysiedlone w związku z zamiarem przekazania budynku prawowitemu właścicielowi,
- 5 lokali - uzyskanych przez Gminę w drodze nabycia spadku.

Stan ilościowy mieszkaniowego zasobu Gminy na przestrzeni ostatnich lat wykazuje tendencję spadkową. W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2019-2023 wg stanu na dzień 30.06.2023 r. zasób Miasta zmniejszył się o 36 lokali co stanowi ubytek rzędu około 2,5%.

Główną przyczyną tych zmian był systematyczny wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców. Ponadto w 2019 roku 2 budynki zostały przekazane Oświęcimskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego sp. z o. o. w związku z koniecznością rewitalizacji centrum Starego Miasta, a kolejny do rozbiórki w związku z prowadzoną inwestycją związaną z rozbudową dróg.

Zasób mieszkaniowy Miasta na przestrzeni ostatnich lat zyskał jedynie 5 lokali. Są to wyłącznie lokale nabyte przez Gminę w drodze spadku, które w chwili obecnej są wyłączone z użytkowania do czasu

podjęcia decyzji o dalszym ich przeznaczeniu, uwarunkowanej możliwościami technicznymi i ekonomicznymi Gminy.

Nie bez znaczenia są ograniczenia finansowe Gminy, które w zasadniczy sposób wpływają na możliwość powiększenia zasobu o nowe budynki mieszkalne.

Na dzień sporządzenia niniejszego programu, Gmina nie planuje inwestycji zwiększających zasób mieszkaniowy. Działania zmierzające do pozyskania nowych lokali będą głównie skupione na wykonywaniu remontu lub rewitalizacji istniejącego zasobu lub adaptacji lokali użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych.

W przypadku pozyskania środków z budżetu państwa m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów, partnerstwa publiczno-prywatnego lub koncesji na roboty budowlane Gmina Miasto Oświęcim dopuszcza możliwość budowy nowych mieszkań, pomimo nieplanowanych inwestycji w tym zakresie.

W związku z powyższym, zakładając dalszą sprzedaż lokali na rzecz dotychczasowych najemców oraz podejmowanie działań zmierzających do regulowania stanu prawnego nieruchomości, zakłada się, że w latach 2024-2028 zasób mieszkaniowy Gminy będzie ulegał zmniejszeniu.

Prognozę wielkości zasobu Miasta w latach objętych programem przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2 - Prognoza wielkości zasobu Gminy Miasto Oświęcim na lata 2024-2028.

	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Wielkość zasobu Miasta na koniec roku	1377	1373	1369	1360	1364

W tabeli nie ujęto lokali, które Gmina może nabyć w drodze spadku. Wielkość zasobu podano w odniesieniu do stanu wyjściowego wg dnia na 30.06.2023 r.

2. Charakterystyka stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy i prognoza na lata 2024-2028.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy ma w dużej mierze wiek budynków, a także wyposażenie w instalacje techniczne. Budynki mieszkalne stanowiące 100% własność Miasta oraz znajdujące się w jego zarządzie to w zdecydowanej większości budynki przedwojenne kwalifikujące się w najbliższych latach do przeprowadzenia remontu i modernizacji.

Stan techniczny budynków stanowiących 100% własność Gminy według stanu na dzień 30.06.2023 r. przedstawiony w tabeli 3 został określony w podziale na trzy kategorie uwzględniające sposób i wartość zużycia budynków oraz zakres koniecznych do podjęcia działań.

1. Kategoria I - budynki w złym stanie technicznym - wymagane wykonanie gruntowego remontu z powodu istnienia stanów awaryjnych lub mogących pojawić się w najbliższym czasie zagrożeń,
2. Kategoria II - budynki w średnim stanie technicznym – w perspektywie najbliższych lat zajdzie potrzeba wykonania remontu elementów konstrukcyjnych oraz napraw zapobiegawczych innych elementów, aby powstrzymać pogarszanie się stanu technicznego budynku,
3. Kategoria III - budynki w dobrym stanie technicznym – wymagające jedynie bieżącej konserwacji i bieżących napraw w celu utrzymania budynku w stanie nie pogorszonym.

Tabela 3 - Stan techniczny budynków stanowiących 100% własność Gminy według stanu na dzień 30.06.2023 r.

Stan techniczny [%]		
zły	średni	dobry
8%	73%	19%

Prognoza na lata 2024-2028 zakłada przede wszystkim utrzymanie zasobu Miasta w stanie nie pogorszonego. Wszelkie podejmowane działania, będą miały na celu poprawę stanu technicznego i wyposażenia budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu. Remonty i modernizacja lokali oraz budynków prowadzone będą systematycznie w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy. Dla zapewnienia utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie, obowiązujące przepisy nakazują poddawanie obiektów budowlanych okresowym i doraźnym kontrolom stanu technicznego, wykonywanym przez odpowiednio wykwalifikowane osoby.

Tabela 4 - Prognoza stanu technicznego zasobu Gminy na lata 2024-2028 w %.

Stan techniczny	2024	2025	2026	2027	2028
zły	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %
średni	65 %	52 %	39 %	27 %	9 %
dobry	26 %	39 %	52 %	64 %	82 %

Prognoza w odniesieniu do ilości posiadanych przez Gminę w danym roku budynków.

Rozdział II

Analiza potrzeb mieszkaniowych i remontowych oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2024 – 2028.

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych w latach 2024-2028.

Z uwagi na regulacje ustawowe Miasto podejmuje działania prowadzące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do zadań tych należą przede wszystkim:

- realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu w ramach najmu socjalnego oraz bez uprawnienia do otrzymania lokalu, a także realizacja listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach ubiegających się o najem lokalu na czas nieoznaczony.
- zapewnianie lokali zamiennych.

Strukturę i ilość oczekujących na lokal wg stanu na dzień 30.06.2023 r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela 5 - Rzeczywista wielkość potrzeb mieszkaniowych wg stanu na dzień 30.06.2023 r.

Lp.	Podstawa przyznania lokalu	Lokale objęte najmem socjalnym	Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony
1.	- Złożone i przyjęte do realizacji wnioski o wynajem lokalu	137	234
	- Liczba lokali wg listy oczekujących na lokal	47	145
	- Liczba lokali w ramach wskazania Prezydenta do zawarcia umowy najmu	-	1
2.	- Złożone i przyjęte do realizacji wnioski o zamianę lokalu	1	45
	- Liczba lokali wg listy oczekujących na zamianę	7	19
3.	- Osoby oczekujące na lokal zamienny	-	-
4.	- Wyroki przyznające uprawnienie do lokalu w ramach najmu socjalnego	105	-
Razem		297	444
Łączna ilość zapotrzebowania na lokale		741	

W strukturze potrzeb duży udział mają lokale będące przedmiotem najmu socjalnego. Liczba osób oczekujących na przydział mieszkania w ramach najmu socjalnego w latach ubiegłych utrzymywała się na podobnym poziomie. Obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobom eksmitowanym spoczywa na Gminie. Jeżeli Gmina nie zapewni takiego lokalu, właścicielowi lokalu przysługuje roszczenie do Gminy o wypłatę odszkodowania w pełnej wysokości, czyli wg rynkowej stawki czynszu za lokal.

W odniesieniu do 30.06.2018 roku liczba wyroków sądowych przyznających uprawnienie do najmu socjalnego spadła, ale Miasto nadal zobowiązane jest do zapewnienia tego typu lokali lub pomieszczeń tymczasowych (na 30.06.2023 r. do zrealizowania pozostają 52 wyroki do tymczasowych pomieszczeń).

Wzrosła ilość wniosków wstępnie zakwalifikowanych do najmu socjalnego lokalu. Nieznacznie spadła ilość wniosków dotyczących zamian oraz wniosków o wynajem lokalu na czas nieoznaczony.

Nie bez znaczenia dla realizacji ciągle rosnących potrzeb mieszkaniowych było wybudowanie w 2021 r. przez Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o. nowego budynku mieszkalnego przy współudziale finansowym Miasta. Dzięki tej inwestycji Gmina mogła wskazać 51 najemców lokali mieszkalnych spośród osób spełniających określone warunki z uwzględnieniem zasady pierwszeństwa w dostępie do lokali mieszkalnych stworzonych z jej udziałem osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Tabela 6 - Prognoza potrzeb mieszkaniowych z uwzględnieniem odzysku lokali w latach 2024-2028.

Lp.	Podstawa przydziału/odzysku lokalu	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
1.	Szacunkowa liczba wniosków o lokal - na czas nieoznaczony - w ramach najmu socjalnego lokalu	30 30	30 30	30 30	30 30	30 30
2.	Liczba osób oczekujących na lokal zamienny	0	0	0	0	0
3	Liczba wyroków z uprawnieniem do lokalu w ramach najmu socjalnego.	15	15	15	15	15
4.	<u>Ogółem (1+2+3), w tym:</u> - na czas nieoznaczony - w ramach najmu socjalnego lokalu	75 30 45	75 30 45	75 30 45	75 30 45	75 30 45
5.	Liczba lokali z naturalnego ruchu ludności - na czas nieoznaczony - w ramach najmu socjalnego lokalu	15 12	15 12	15 12	15 12	15 12
6.	Liczba lokali po eksmisjach	5	5	5	5	5
7.	Liczba lokali nowowynbudowanych	0	0	0	0	0
8.	Liczba lokali pozyskanych od innych właścicieli	0	0	0	0	0
9.	<u>Razem uzyskanych mieszkań (5+6+7+8)</u>	32	32	32	32	32
10.	<u>Wzrost potrzeb mieszkaniowych łącznie (4-9), w tym na lokal:</u> - na czas nieoznaczony - w ramach najmu socjalnego	43 10 33	43 10 33	43 10 33	43 10 33	43 10 33

Prognozę podano w odniesieniu do stanu wyjściowego z dnia 30.06.2023 r. podanego w tabeli 5

Przewiduje się, że w latach obowiązywania programu zapotrzebowanie na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony wzrośnie o 50 lokali, natomiast zapotrzebowanie na lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego o 165 lokali. Z uwagi na potrzeby mieszkaniowe w ramach najmu socjalnego lokalu i możliwość ich realizacji, istnieje konieczność wzmożenia działań nakierowanych na powiększenie zasobu o tego typu lokale.

Tabela 7 - Prognoza realizacji potrzeb mieszkaniowych w latach 2024-2028.

Lp.	Podstawa realizacji	Ilość przyznanych lokali					
		2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	Razem
1	Przydziały lokali: - w ramach najmu socjalnego - wynajmowanych na czas nieoznaczony	2	2	2	2	2	10
		10	10	10	10	10	50
2	Zamiany lokali: - w ramach najmu socjalnego - wynajmowanych na czas nieoznaczony	1	1	1	1	1	5
		4	4	4	4	4	20
3	Lokale zamienne - w ramach najmu socjalnego - wynajmowanych na czas nieoznaczony	1	0	1	0	0	2
		0	0	0	0	0	0
4	Realizacja wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu	4	4	4	4	4	20
5	<u>Razem:</u> - lokali w ramach najmu socjalnego - lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	8	7	8	7	7	37
		14	14	14	14	14	70

Przedstawione potrzeby mieszkaniowe i możliwości ich realizacji pokazują, że w latach 2024-2028 zostanie zrealizowanych 37 przydziałów w zakresie mieszkań socjalnych oraz 70 w zakresie mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony.

2. Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji na lata 2024-2028.

Większość budynków komunalnych wymaga modernizacji i remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

W celu utrzymania zasobu na dobrym poziomie technicznym, konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie umożliwiającym bezpieczne korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter ma zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali, zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków, działania podnoszące energooszczędność budynków mieszkalnych i służące zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączenie z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest nieekonomiczny.

Działania służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają niestety istniejących w tym zakresie potrzeb.

Tabela 8 - Wielkość i rodzaj potrzeb remontowych w zasobie Gminy na lata 2024-2028.

Lp.	Zakres prac remontowych	Ilość budynków	Ilość lokali	Koszty prac remontowych [zł]
1.	Remonty pustostanów	-	60	2 500 000
2.	Remonty dachów i kominów	8	-	1 000 000
3.	Remonty elewacji z dociepleniem	8	-	1 250 000
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	-	100	200 000
5.	Remonty balkonów i galerii	2	-	150 000
6.	Malowanie klatek schodowych	15	-	600 000
7.	Remont instalacji elektrycznych	-	60	400 000
8.	Remont instalacji wod.- kan.	4	-	500 000
9.	Fundusz remontowy – wspólnoty mieszkaniowe	-	1 100	8 400 000
10.	Konserwacja	26	-	450 000
11.	Pozostałe prace remontowe	-	600	500 000
RAZEM				15 950 000

Plany remontów i modernizacji tworzone są w oparciu o zalecenia corocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego obiektów, przeprowadzanych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, wykonanych ekspertyz technicznych oraz wydanych decyzji przez Inspektorat Nadzoru Budowlanego.

Ponadto w planach remontów uwzględniony jest udział Miasta w kosztach remontów budynków wspólnot mieszkaniowych w części dotyczącej własności Gminy, w wysokości określonej uchwałami wspólnot.

Plan remontów i modernizacji na lata obowiązywania niniejszego programu został przedstawiony w poniższej tabeli.

Tabela 9 - Prognoza remontów i modernizacji zasobu Gminy w latach 2024-2028 (w tys. zł).

Lp.	Rodzaj prac	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
1.	Remonty budynków i lokali	1 550	1 500	1 500	1 500	1 500
2.	Fundusz remontowy we wspólnotach	1 665	1 670	1 680	1 685	1 700
3.	RAZEM remonty	3 215	3 170	3 180	3 185	3 200
4.	Inwestycje i modernizacje	1 500	1 500	1 000	1 000	1 000

Szacunkowe kwoty wydatków remontowych i inwestycyjnych w latach 2024-2028 są wydatkami prognozowymi. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określa każdorazowo uchwała budżetowa.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2024 – 2028.

Sprzedaż lokali z zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Szczegółowe zasady określa Uchwała Rady Miasta Oświęcim w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy.

Aktualnie, sprzedaż lokali komunalnych odbywa się w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców wnioskujących o ich nabycie bez zastosowania ulgi, za cenę równą 100% wartości rynkowej lokalu.

W latach ubiegłych (2012 r. oraz 2021 r.) Miasto stosowało bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz osób fizycznych będących ich najemcami pod warunkiem dokonania przez nich jednorazowej zapłaty.

W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2019-2023 Miasto sprzedało 20 lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. 19 lokatorów skorzystało z zastosowanej 30% bonifikaty wprowadzonej uchwałą Nr XXXI/504/21 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25.01.2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/575/16 Rady Miasta Oświęcim z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Oświęcim. Natomiast jeden lokal został sprzedany za 100% jego wartości.

Prognoza na lata 2024-2028 zakłada sprzedaż średnio 2 lokali rocznie. Nie zakłada się zastosowania kolejnej bonifikaty w cenie sprzedaży lokali na lata trwania niniejszego programu. Natomiast lokale nabyte przez Gminę w drodze spadku będą sprzedawane jeżeli będzie to prawnie, gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Zasady polityki czynszowej.

Polityka czynszowa jest elementem niezwykle ważnym w procesie stopniowego urealniania opłat za użytkowane lokale mieszkalne. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze, które winny w całości pokrywać koszty utrzymania budynków. Uznaje się za konieczne zrównoważenie wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Stawka bazowa czynszu zapewniać winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, konserwacji, remontów oraz bieżącego utrzymania technicznego budynków.

Uzasadniony jest także stały stopniowy wzrost tej stawki w poszczególnych latach realizowania programu oraz przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na cele remontowe.

Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala się zarządzeniem Prezydenta Miasta Oświęcim. Podstawą wyliczenia stawki bazowej czynszu jest wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalony przez Wojewodę Małopolskiego dla województwa małopolskiego. Przy ustalaniu stawki czynszu uwzględniane są czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu przedstawione w tabeli 10 przy zastrzeżeniu, że stawka czynszu obowiązującego w komunalnym zasobie mieszkaniowym nie może być niższa niż 25 % stawki bazowej.

Tabela 10 - Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

Lp.	Stan wyposażenia lokalu w instalacje	Stawka bazowa [%]	Położenie lokalu w budynku [%] korzystne 1)	Położenie lokalu w budynku [%] niekorzystne 2)	Brak piwnicy [%]	Stan techniczny budynku [%] 3)
1	Lokal w pełni wyposażony w łazienkę, wc., instalacje. wod. kan., c.o. gazową/urządzenie elektryczne.	100	+ 10	-10	-5	-25
2	W lokalu brak 1 elementu wyposażenia	85	+ 10	-10	-5	-25
3	W lokalu brak 2 elementów wyposażenia	75	+ 10	-10	-5	-25
4	W lokalu brak 3 elementów wyposażenia	65	+ 10	-10	-5	-25
5	Lokal w budynku zakwalifikowanym do wyburzenia ⁴⁾	25	-	-	-	-

Objaśnienia:

1) Lokal usytuowany na I lub II piętrze

2) Lokal:

- usytuowany na IV piętrze lub wyżej w budynku bez windy,
- lokal z ciemną kuchnią lub bez kuchni,
- lokal usytuowany w całości od strony północnej.
- lokal z pomieszczeniami wspólnymi.

3) Lokale w budynkach zakwalifikowanych do remontu.

4) Lokale w budynkach do wyburzenia zakwalifikowane w oparciu o ekspertyzy techniczne.

Aktualnie wg stanu na dzień 30.06.2023 r. w zasobach obowiązują następujące stawki czynszowe:

- za lokale wynajmowane na czas nieoznaczony stawka bazowa wynosi – 6,46 zł/m², a od 01.10.2023 r. będzie wynosić 6,67 zł/m² co stanowi około 1,5 % aktualnie obowiązującego wskaźnika odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalony przez Wojewodę Małopolskiego dla województwa małopolskiego.
- za lokale objęte najmem socjalnym – 2,06 zł/m², od 01.10.2023r. będzie wynosić 2,16 zł/m².

Stawka czynszu za lokal wynajmowany po raz pierwszy w budynkach nowowytbudowanych i nowozasiedlonych oraz w lokalach, które powstały w wyniku adaptacji (np. po lokalach użytkowych) i zasiedlonych po raz pierwszy ustalana jest na poziomie 2,5 % wartości odtworzeniowej w momencie zasiedlenia. Czynsz za lokal zamienny bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być natomiast wyższy niż czynsz jak za lokal dotychczasowy.

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. Nie podwyższa się stawki czynszu jeżeli

najemca po uzyskaniu zgody zarządcy wykona we własnym zakresie centralne ogrzewanie, łazienkę lub toaletę.

Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, dokonywane jest nie częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać. Każdorazowa podwyżka czynszu poprzedzona jest wypowiedzeniem przez zarządcę dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

Wzrost stawek czynszu winien zmierzać do zapewnienia środków finansowych na realizację zadań związanych z utrzymaniem, bieżącą konserwacją i remontami zasobu mieszkaniowego.

Od 2019 r. ustawa wprowadziła możliwość weryfikacji nie częściej niż co 2,5 roku dochodów najemców lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, którzy zawarli umowy najmu po 21 kwietnia 2019 r. W przypadku przekroczenia przez najemcę progu dochodowego, czynsz najmu ulega podwyższeniu na zasadach określonych w ustawie.

Miasto stosuje również system dodatków mieszkaniowych dla osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Ponadto, najemcom lokali mieszkalnych udzielana jest pomoc w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Miasta z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez umarzanie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozkładanie należności na raty. Zasady w tym zakresie określa stosowna uchwała Rady Miasta Oświęcim.

2. Zasady i warunki obniżania czynszu.

Polityka czynszowa przyjęta przez Gminę zakłada możliwość obniżki czynszu na wniosek najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu dochodu określonego w uchwale Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim.

Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód za okres ostatnich trzech miesięcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

1. w gospodarstwie jednoosobowym – 125 % najniższej emerytury,
 - od 100% do 125% najniższej emerytury – obniżka czynszu o 10%,
 - poniżej 100 % najniższej emerytury – obniżka czynszu o 15%.
2. w gospodarstwie wieloosobowym – 100 % najniższej emerytury,
 - od 75% do 100% najniższej emerytury – obniżka czynszu o 10%
 - poniżej 75% najniższej emerytury – obniżka czynszu o 15 %.

Nie udziela się obniżek najemcom, którzy otrzymują dodatek mieszkaniowy.

Obniżka czynszu na wniosek najemcy posiadającego zaległości czynszowe może być udzielona po zawarciu ugody w sprawie spłaty tych zaległości w ustalonych ratach miesięcznych. Jeżeli ugoda nie będzie realizowana zarządca może cofnąć udzieloną obniżkę. Udzielona obniżka obowiązuje przez okres 12 miesięcy.

3. Charakterystyka działań windykacyjnych.

Trudności w regulowaniu opłat przez osoby korzystające z lokali, z uwagi na sytuację finansową rodzin, do których kierowana jest pomoc mieszkaniowa, są zjawiskiem nieuniknionym powodującym wzrost zadłużenia czynszowego.

W związku z powyższym, Gmina prowadzi regularne działania mające na celu skuteczną windykację zaległości oraz zwiększenie wpływów z tytułu należności bieżących.

Działania windykacyjne polegają w szczególności na:

- bieżącym nadzorze nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- bezpośrednich negocjacjach z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia,
- podejmowaniu czynności przedsądowych zmierzających do odzyskania wierzytelności poprzez wysyłanie do dłużników upomnień i wezwań do zapłaty,
- zawieraniu porozumień w sprawie rozłożenia na raty istniejącego zadłużenia lub odroczenia terminu jego spłaty oraz kontrola regulowania warunków zawartych uгод.
- wypowiedzaniu umów najmu i kierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Procedura windykacyjna skupia się przede wszystkim na przedsądowych czynnościach windykacyjnych, zmierzających do zmotywowania dłużnika do spłaty zadłużenia, a tym samym polubownego odzyskania należności, przy minimalizacji kosztów oraz jak najmniejszej uciążliwości dla każdej ze stron. Na tym etapie, w wielu przypadkach dochodzi do udzielenia pomocy w spłacie zobowiązań na zasadach określonych w przepisach uchwały Rady Miasta Oświęcim w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny a także wskazania organu do tego uprawnionego oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 – 2028.

Czynności związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym będącym własnością Gminy realizowane są przez Zarząd Budynków Mieszkalnych działający w formie jednostki budżetowej Miasta.

Zarząd Budynków Mieszkalnych zarządza powierzonym zasobem mieszkaniowym na podstawie statutu, obowiązujących przepisów prawa oraz pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Oświęcim.

Zarządzanie powierzonym zasobem oraz budynkami będącymi w posiadaniu Gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.

Do zadań Zarządu należy m. in.:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomościami,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomościami,
- prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,
- prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu oraz zawieranie umów z wykonawcami,
- prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego,
- zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego,
- realizacja uchwał Rady Miasta Oświęcim w sprawie pomocy finansowej dla najemców mieszkań, a także najemców lokali użytkowych,
- windykacja należności Gminy dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu,
- reprezentowanie i wykonywanie uprawnień właścicielskich Miasta w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

W najbliższych latach nie przewiduje się wprowadzenia zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, poza planowaną zmianą uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego, celem dostosowania zawartych w niej regulacji do obecnie obowiązujących przepisów i aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Ponadto działania mające na celu poprawę jakości zarządzania na lata obowiązywania niniejszego programu skupione będą na dążeniu do ujednolicenia procedur związanych z najmem lokali i obsługą klienta oraz zwiększeniem efektywności windykacji zaległości czynszowych.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 – 2028.

Założenia gospodarki mieszkaniowej zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł jej finansowania. Służą temu dążenia do urealnienia polityki czynszowej i sprzedaży mieszkań.

Polityka mieszkaniowa jest deficytową dziedziną działalności. Wpływy z czynszów za lokale użytkowe poprawiają nieco ten niekorzystny bilans, ale nie pokrywają niezbędnych wydatków remontowych i modernizacyjnych.

W budżecie miasta nie ma wystarczających środków na wykonywanie remontów i konserwacji w pełnym zakresie.

Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta będą pochodzić z następujących źródeł:

- z dochodów własnych (z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych),
- z dodatkowych środków ujętych w budżecie miasta w każdym kolejnym roku kalendarzowym na zadania inwestycyjne,
- pozyskanych środków zewnętrznych,
- z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

Program zakłada, że w latach 2024 – 2028 głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą opłaty czynszowe. Przewidywane dochody z tego tytułu ustalone zostały przy założeniach:

- corocznych podwyżek czynszu za lokale mieszkalne,
- corocznych podwyżek czynszu za lokale użytkowe na poziomie prognozowanego średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ustalanego w ustawie budżetowej na rok poprzedzający ich wprowadzenie.

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być dotacje z budżetu państwa, dotacje Unii Europejskiej w ramach dostępnych programów, czy też z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

W tabeli 11 przedstawiono prognozowane dochody z tyt. najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w latach obowiązywania niniejszego programu.

Tabela 11 - Przewidywane dochody z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2024 - 2028.

Lp.	Rodzaj dochodu / źródło	Kwota w latach (w tys. zł) bez podatku VAT				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Dochody z najmu lokali mieszkalnych	8 258	8 290	8 322	8 354	8 386
2	Dochody z najmu lokali użytkowych	2 300	2 350	2 400	2 450	2 500
3	Wpływy z innych dochodów	366	370	375	380	385
4	Dochody - media (woda i kanalizacja, C.O.)	360	380	400	420	440
5	Odsetki	65	70	75	80	85
6	Razem dochody: pełny przypis czynszowy	11 349	11 460	11 572	11 684	11 796
7	Razem dochody - wykonanie zgodnie z planem finansowym	11 154	11 263	11 373	11 483	11 593
8	Dochody przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów (poz. 1,2,5)	10 623	10 710	10 797	10 884	10 971

W tabeli ujęto przewidywane dochody z tytułu najmu w wysokości pełnego przypisu czynszowego nie uwzględniającego kwoty zadłużenia.

Rozdział VII

Wysokość kosztów w latach 2024 - 2028, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Głównym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Uzyskane środki z czynszów oraz środki z budżetu miasta na wydatki majątkowe winny być przeznaczone w pełnej wysokości na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali mieszkalnych, w tym na koszty eksploatacji, koszty remontów, koszty inwestycji.

Ponadto, aby osiągnąć określone w niniejszym programie założenia zmierzające do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i dobrego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.

W związku z powyższym, podstawą sporządzenia planu wydatków jest przede wszystkim prognoza dochodów z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2024 – 2028 przedstawiona w poprzednim rozdziale z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb Gminy w zakresie gospodarowania zasobem, a także z uwzględnieniem czynników mających wpływ na wysokość planowanych kosztów, takich jak inflacja oraz wielkość zasobu.

Prognozę planowanych wydatków na lata 2024 -2028 przedstawia poniższa tabela.

Tabela 12 - Prognoza planowanych na lata 2024-2028 wydatków (w tys. zł).

Lp.	Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty eksploatacji budynków i lokali mieszkalnych.	6 188	6 295	6 357	6 419	6 481
2.	Wynagrodzenie zarządcy - udział Miasta	730	740	750	760	770
3.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną - udział Miasta	500	510	520	530	540
4.	Fundusz remontowy we wspólnotach - udział Miasta	1 665	1 670	1 680	1 685	1 700
5.	Remonty*	1 550	1 500	1 500	1 500	1 500
6.	Ogółem koszty eksploatacji i remontów	10 633	10 715	10 807	10 894	10 991
7.	Koszty inwestycji i modernizacji	1 500	1 500	1 000	1 000	1 000
8.	Dochody z najmu przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów	10 633	10 715	10 807	10 894	10 991

* wydatki obejmują remonty budynków i lokali mieszkalnych

Rozdział VIII

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

W realizacji postanowień wynikających z przepisów prawa zawartych w ustawie Gmina podejmuje wszelkie możliwe działania zmierzające do racjonalizacji i poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

Przede wszystkim mając na uwadze rosnące potrzeby mieszkaniowe Miasto będzie wspierać przedsięwzięcia zmierzające do fizycznego powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez:

- prowadzenie poszukiwania nieruchomości nadających się do zmiany sposobu użytkowania i adaptacji na cele mieszkaniowe z przeznaczeniem ich na lokale z najmem socjalnym,
- popieranie oraz udział w formie wkładu rzeczowego (aport działek), jak i wkładu pieniężnego w inwestycjach dotyczących budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez OTBS,
- odtwarzanie ubytków lokali mieszkalnych (wyburzenia, modernizacja, zamiana z lokali usługowych),
- kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- czynienie starań zmierzających do zakupu lub budowy przy udziale środków zewnętrznych nowych lokali w tym budynków budowanych w technologii modularnej, kontenerowej przeznaczonych do zasiedlania przez osoby uprawnione do najmu socjalnego, a szczególnie przez te objęte sądowym wyrokiem eksmisyjnym.

W sytuacjach, kiedy nie ma możliwości powiększania stanu posiadanego zasobu mieszkaniowego Gmina podejmuje i nadal będzie podejmowała wszelkie działania służące poprawie wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

Działania te skupione są przede wszystkim na:

- umożliwieniu dokonania dobrowolnych zamian mieszkań najemcom lokali mieszkalnych w posiadanym zasobie mieszkaniowym w celu efektywnego wykorzystania ich powierzchni użytkowej oraz odzyskania zaległych należności za ich użytkowanie, jak również dążeniu do takich zamian z urzędu,

- kontrolowaniu lokali mieszkalnych wynajmowanych w zasobie mieszkaniowym pod kątem właściwego ich użytkowania, tj. zgodnego z ich przeznaczeniem oraz reagowaniu na wszelkiego rodzaju odstępstwa w tym zakresie do wypowiedzenia umowy oraz wystąpienia na drogę sądową z pozwem o orzeczenie eksmisji włącznie,
- umożliwieniu najemcom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej odpracowania zadłużenia z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, poprzez wykonanie świadczenia rzeczowego na rzecz Gminy zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami wprowadzonym zarządzeniem Prezydenta,
- stosowaniu odpowiednio skutecznych środków i działań gwarantujących efektywną windykację,
- zaktywizowaniu polityki w zakresie podnoszenia wysokości czynszów, do granicznej wartości odtworzeniowej budynku,
- sprawowaniu odpowiedniego nadzoru oraz prowadzeniu ścisłej współpracy z zarządcami wspólnot mieszkaniowych.
- podejmowaniu działań zmierzających do racjonalnego ograniczania kosztów remontów lokali mieszkalnych przed ich ponownym zasiedleniem, poprzez proponowanie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony do remontu na koszt przyszłego najemcy w celu uzyskania w ten sposób środków finansowych przeznaczonych na wykonanie pozostałych prac remontowych i modernizacyjnych w lokalach Miasta.
- podejmowaniu działań ukierunkowanych na likwidację lokali niesamodzielnych, poprzez scalanie mieszkań wspólnych lub trwałe wydzielenie części mieszkania wspólnie użytkowanego, skutkujące powstaniem lokali samodzielnych,
- dalszemu wdrażaniu programu rewitalizacji zasobu mieszkaniowego, przywracającemu pierwotne funkcje zdegradowanych terenów miejskich i wprowadzającemu pozytywne zmiany infrastruktury miejskiej, ochronę wartości kultury materialnej, polepszającemu wizerunek Miasta i warunki mieszkaniowe,
- kontynuowaniu działań zmierzających do określenia obszarów objętych rewitalizacją, zakresu koniecznych przedsięwzięć oraz możliwości pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania tych prac, w tym ze środków Unii Europejskiej,
- ciągłym monitorowaniu stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów, jak również ewentualnych korzyści wynikających z ich zbycia.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art.21 ust.1, pkt 1) i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy zobligowana jest do uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przedmiotowy program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i powinien zawierać wskazane w ustawie elementy kształtujące jego treść.

Aktualnie obowiązujący program został wprowadzony uchwałą Nr III/36/18 Rady Miasta Oświęcim z dnia 19.12.2018 r. i określa zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Oświęcim na lata 2019-2023.

W związku z upływem z dniem 31.12.2023 r. terminu obowiązywania powyższej uchwały zaistniała konieczność sporządzenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy na kolejne pięć lat tj. na lata 2024-2028 .

DYREKTOR
Wanda Habczyk
mgr Wanda Habczyk