

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GORZYCE**

z dnia 25 stycznia 2018 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce na lata 2018-2022"

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 (Dz.U.2016 r., poz. 1610 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1875) oraz po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami prowadzącymi działalność pożytku publicznego, uchwala się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce na lata 2018-2022” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchyla się Uchwałę Rady Gminy Gorzyce nr XXXIII/307/17 z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce na lata 2018-2022".

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gorzyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Malek

KIEROWNIK
Referatu Gospodarki Komunalnej

Izolda Gajowska

Z up. WÓJTA

Helena Lazar
Zastępca Wójta

JACEK ALBRYCH
radca prawny
Kt 3027

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Gorzyce

z dnia 25 stycznia 2018 r.

Rozdział I

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO**

§ 1.

1. Przyjmuje się za celowe i konieczne tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Gorzyce i prognozy dotyczące zasobu obrazuje poniższa tabela:

Tabela nr 1					
Lata	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy szt.	126	125	125	125	125
Pow. użytkowa m²	6 750,29	6 646,39	6 646,39	6 646,39	6 646,39

§ 2.

1. Zadaniem gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali socjalnych.
2. Zasób lokali socjalnych będzie tworzony w szczególności poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych.
3. Zapotrzebowanie na lokale socjalne utrzymuje się na stałym poziomie i w chwili obecnej ich ilość jest wystarczająca.
4. Przewiduje się następującą ilość nowo utworzonych lokali socjalnych.

2018 r.	-	2 szt.
2019 r.	-	0 szt.
2020 r.	-	0 szt.
2021 r.	-	0 szt.
2022 r.	-	0 szt.
5. Uwzględniając możliwości finansowe gminy, jak również ilość budynków bądź lokali kwalifikujących się do adaptacji, prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w zakresie lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń przedstawia się następująco:

Tabela nr 2					
Lata	2018	2019	2020	2021	2022
liczba lokali socjalnych szt.	16	16	16	16	16
pow. użytkowa m ²	478,56	478,56	478,56	478,56	478,56

Tabela nr 3					
Lata	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba tymczasowych pomieszczeń szt.	0	0	0	0	0
pow. użytkowa m ²	0	0	0	0	0

§ 3.

1. Zasób mieszkaniowy gminy jest w znacznej mierze zdekapitalizowany i wymaga znacznych nakładów finansowych.
2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez:
 - 1) remonty kapitalne budynków,
 - 2) remonty dachów,
 - 3) remonty instalacji,
 - 4) remonty bieżące.

3. Prognozy dotyczące zmian stanu technicznego przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4					
Lata	2018	2019	2020	2021	2022
stan techniczny dobry /szt./					
1. lokale mieszkalne	68	67	67	67	67
2. lokale socjalne	9	9	9	9	9
stan techniczny średni /szt./					
1. lokale mieszkalne	42	42	42	42	42
2. lokale socjalne	7	7	7	7	7
Stan techniczny zły /szt./					
1. lokale mieszkalne	0	0	0	0	0
2. lokale socjalne	0	0	0	0	0
Razem :					
w tym :					
1. lokale mieszkalne	110	109	109	109	109
2. lokale socjalne	16	16	16	16	16
3. pomieszczenia tymczasowe	0	0	0	0	0

Rozdział II

**ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE
STANU TECHNICZNEGO Z UWZGLĘDNIENIEM ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA**

§ 4.

1. Analizę potrzeb remontowych budynków a także potrzeby remontowe lokali mieszkalnych oddawanych w najem obrazuje poniższa tabela nr 5

Tabela nr 5					
PLANY REMONTÓW BUDYNKÓW					
Lata	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty remontów dachów, elewacji, odwodnień, itp.	0,00zł	346 300,00zł	346 300,00zł	354 300,00zł	354 300,00zł
OGÓŁEM	0,00zł	346 300,00 zł	346 300,00zł	354 300,00zł	354 300,00zł
PLANOWANE REMONTY I MODERNIZACJA BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH					
Lata	2018	2019	2020	2021	2022
OGÓŁEM w tym :	68 000,00zł	68 000,00zł	68 000,00zł	68 000,00zł	68 000,00zł
STOLARKA OKIENNA	5 000,00zł	25 000,00zł	25 000,00zł	25 000,00zł	25 000,00zł
STOLARKA DRZWIOWA	0,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł
POSADZKI	0,00zł	3 000,00zł	3 000,00zł	3 000,00zł	3 000,00zł
WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH I URZĄDZEŃ GRZEWczyCH	20 000,00zł	20 000,00zł	20 000,00zł	20 000,00zł	20 000,00zł
INNE	43 000,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł

§ 5.

1. Finansowanie remontów kapitalnych, bieżących nieruchomości stanowiących własność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy Gorzyce na dany rok budżetowy.
2. Środki pieniężne na finansowanie planowanych zadań ujętych w programie w latach 2018-2022 będą pochodziły:
 - 1) z budżetu gminy, w tym z wpływów osiąganych z tytułu opłat czynszowych,
 - 2) z innych źródeł pozabudżetowych.

Rozdział III

SPRZEDAŻ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GORZYCE

§ 6.

1. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach:

Tabela nr 6					
Lata	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	3	1	0	0	0

Rozdział IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 7.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :
 - 1) czynsz za najem lokali mieszkalnych,
 - 2) czynsz za najem lokali socjalnych,
 - 3) czynsz za najem tymczasowych pomieszczeń.

§ 8.

1. Czynsz najmu obejmuje wszystkie składniki związane z utrzymaniem lokalu określone szczegółowo w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Najemca, oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania: opłat za dostawę do lokalu wody oraz odprowadzenia nieczystości ciekłych, odbiór odpadów komunalnych. Nie dotyczy sytuacji gdy najemca reguluje należności na podstawie podpisanych umów bezpośrednio z dostawcami mediów.

§ 9.

1. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali, oraz tymczasowych pomieszczeń ustala Wójt Gminy Gorzyce.
2. Podwyższanie stawki czynszu miesięcznego za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela będzie dokonywane zgodnie z planowanymi wpływami o których mowa w tabeli nr 7, za wyjątkiem podwyżki stawki czynszu przewidzianej w § 14 niniejszych zasad.
3. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

§ 10.

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016r., poz.1610 z późn. zm.)
2. Obmiary powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się na zasadach określonych w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016r., poz.1610 z późn. zm.)

§ 11.

1. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- a) wyłącznie w.c.
- b) centralne ogrzewanie
- c) urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne
- d) łazienka wraz z w.c.
- e) stan techniczny budynku po remoncie
- f) domofon
- g) antena zbiorcza

2) Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) mieszkanie zawilgocone i zagrzybione
- b) mieszkanie ze wspólną używalnością kuchni, łazienki lub ubikacji
- c) poddasze budynku
- d) budynek zlokalizowany poza centrum Gminy

2. Objasnienia czynników wpływających na poziom czynszu:

1) Dla wyliczenia wskaźnika wzrostu stawki bazowej przyjmuje się sumę składników z ust. 1.pkt. 1 i 2,

2) **przez w.c.** rozumie się doprowadzoną na koszt wynajmującego do wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli wraz z spluczką. Dotyczy to również w.c. przynależnego indywidualnie do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji lub półpiętrze,

3) **przez łazienkę z wc** rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające zainstalowane na koszt wynajmującego na stałe instalacje wodociągowe - kanalizacyjne, umożliwiające podłączenie wanny, baterii, muszli wraz z spluczką, umywalki, brodzika, piecyka kąpielowego (elektrycznego itp.),

4) **przez centralne ogrzewanie** rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną z kotłowni lokalnych, a także centralne ogrzewanie zainstalowane w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego,

5) **przez urządzenia wodociągowe - kanalizacyjne** rozumie się sieć przyłączeniową wodociągową i kanalizacyjną doprowadzoną do budynku na koszt wynajmującego. Definicja powyższa dotyczy najemcy lokalu od chwili podjęcia uchwały Rady Gminy Gorzyce w 2017 roku, w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce na lata 2018 - 2022”,

6) **podstawą uznania lokalu mieszkalnego za zagrzybiony i zawilgocony** jest opinia wydana przez rzeczoznawcę lub osobę posiadającą uprawnienia budowlane,

7) **przez domofon** rozumie się urządzenie elektroniczne służące do komunikacji głosowej na małe odległości bez pośrednictwa centrali wykonane i zainstalowane na koszt Wynajmującego,

8) **przez antenę zbiorczą** – rozumie się zbiorczą instalację antenową do odbioru radia i telewizji wykonaną i zamontowaną przez Wynajmującego,

9) **stan techniczny budynku po remoncie** – rozumie się przez to przeprowadzone prace remontowe wykonane kompleksowo w szczególności przez wymianę stolarki okiennej, wymiany pokrycia dachu oraz remont elewacji.

10) **budynek zlokalizowany poza centrum Gminy** – rozumie się budynek znajdujący się poza centrum tj.- oddalony od siedziby Urzędu Gminy Gorzyce w odległości powyżej 10 km.

§ 12.

Obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach stosowane będą, gdy bazowa stawka czynszu wyniesie 3% wskaźnika przeliczeniowego.

§ 13.

1. Jeżeli niektóre pomieszczenia w lokalu mieszkalnym służą celom mieszkalnym a inne użytkowym - czynsz oblicza się dla każdej części lokalu według właściwych stawek.
2. Jeżeli pomieszczenie wykorzystywane jest równocześnie dla celów mieszkalnych i użytkowych, stosuje się stawki czynszu odpowiadające faktycznemu przeznaczeniu lokalu, o którym decyduje powierzchnia dominująca.
3. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni pomieszczeń wspólnych, chyba że zgodnie ustalą inne zasady rozliczeń (np. na podstawie ilości osób zamieszkujących poszczególne lokale mieszkalne).

§ 14.

1. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażania technicznego z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.
3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.
4. Jeżeli Najemca na własny koszt za zgodą Wynajmującego dokonał ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, Wynajmujący może zwrócić Najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz, w razie niezwrócenia wartości ulepszenia najemca opłaca czynsz w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia.

§ 15.

1. Czynsz za lokale mieszkalne, socjalne, opłacają Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
2. Czynsz za pomieszczenia tymczasowe opłacają Najemcy tych pomieszczeń na podstawie umowy.

Rozdział V

WYDATKOWANIE ŚRODKÓW FINANSOWYCH NA UTRZYMANIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GORZYCE Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, REMONTÓW, MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

§ 16.

1. Planowane wpływy z czynszu lokali mieszkalnych po zaokrągleniu do pełnych setek złotych w latach 2018-2022 uwzględniając zadłużenie mieszkańców kształtuje się następująco:

Tabela nr 7					
Lata	2018	2019	2020	2021	2022
wpływy	420 700,00zł	414 300,00zł	414 300,00zł	422 300,00zł	422 300,00zł

2. Przyjmuje się, iż wydatki na cele, mieszkaniowe będą kształtować się na poziomie zobrazowanym w poniższej tabeli nr 8 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy, mogą ulec wahaniom, a ich zmiana nie będzie wymagała zmiany programu w tym zakresie.

Tabela nr 8					
Lata	2018	2019	2020	2021	2022
koszty bieżącej eksploatacji (woda, nieczystości ciekłe, itp.)	170 700,00zł	181 000,00zł	186 000,00zł	191 000,00zł	196 000,00zł
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	68 000,00zł	68 000,00zł	68 000,00zł	68 000,00zł	68 000,00zł
Wydatki inwestycyjne	0 zł	346 300,00zł	346 300,00zł	354 300,00zł	354 300,00zł
Kosztu zarządu nieruchomościami wspólnymi	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
OGÓŁEM	238 700,00zł	595 300,00zł	600 300,00zł	613 300,00zł	618 300,00zł

3. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział VI

ZARZĄDZANIE LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GORZYCE

§ 17.

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.
2. Zasobem mieszkaniowym Gminy Gorzyce zarządza Wójt Gminy Gorzyce poprzez zatrudnionych w Urzędzie Gminy w Gorzycach pracowników .
3. Sprawowanie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym przez pracowników zatrudnionych w Urzędzie Gminy w Gorzycach przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi.
4. Gmina nie planuje w latach 2018-2022 zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII

**POLITYKA GMINY W ZAKRESIE RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GORZYCE**

§ 18.

1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.
2. Remonty, o których mowa w ust.1 obejmują taki zakres, który w sporadycznych przypadkach (np. remont dachu) będzie wymagał przydzielenia najemcom lokalu zamiennego na czas remontu.
3. Sprzedaż lokali odbywać się będzie na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy Gorzyce.
4. Pozyskiwanie nowych lokali odbywać się będzie poprzez przejęcia na rzecz Gminy budynków na podstawie odrębnych przepisów prawa.

