

**UCHWAŁA NR XXXIII/307/17
RADY GMINY GORZYCE**

z dnia 30 listopada 2017 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, uchwała się co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gorzyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Malek

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 kapitałnych, bieżących nieruchomości stanowiących własność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy Gorzyce na dany rok budżetowy.
2. Środki pieniężne na finansowanie o którym mowa w ust.1, będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
- 1) z budżetu gminy, w tym z wpływów osiągniętych 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 § 16 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

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 spłuczką. 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 spłuczką, umywalki, brodzika, piecyka kąpielowego (elektrycznego itp.),

4) **przez centralne ogrzewanie** rozumie się ogrzewanie energią cieplną 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.

§ 12.

1. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
2. Stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenia kształtuje się w wysokości stawki bazowej po uwzględnieniu czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu.

§ 13.

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

§ 14.

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).

§ 15.

Czynsz najmu płacony jest z góry do 20 dnia każdego miesiąca na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu lub formy płatności.

§ 16.

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.

§ 17.

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

§ 18.

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 i wydatków lokali i budynków | 68 000,00zł | 68 000,00zł | 68 000,00zł | 68 000,00zł | 68 000,00zł |
| Wydatki inwestycyjne | 0,00zł | 346 300,00zł | 346 300,00zł | 354 300,00zł | 354 300,00zł |
| 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

§ 19.

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 nieruchomości.
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.

Rozdział VII

POLITYKA GMINY W ZAKRESIE RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GORZYCE

§ 20.

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.