

**Uchwała Nr XIV/134/2016  
Rady Gminy Pietrowice Wielkie  
z dnia 11 lutego 2016r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
gminy Pietrowice Wielkie na lata 2016 – 2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2015r., poz. 1515) oraz art. 21 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r., poz. 150)

**Rada Gminy Pietrowice Wielkie  
uchwała**

**§ 1**

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pietrowice Wielkie na lata 2016-2020, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pietrowice Wielkie.

**§ 3**

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy Pietrowice Wielkie

*Henryk J. Mardinek*

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY PIETROWICE WIELKIE NA LATA 2015 - 2020**

**I. Wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.**

1. W zasobach mieszkaniowych gminy Pietrowice Wielkie znajduje się 96 mieszkań zlokalizowanych w 19 budynkach, w tym 6 mieszkań znajduje się w 2 budynkach oświaty oraz 16 mieszkań znajduje w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Budynki pochodzą : 13 z lat przedwojennych i wcześniej, 4 z lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych oraz 2 z lat osiemdziesiątych. W jednym przed zasiedleniem należałoby przeprowadzić remont kapitalny. Jeden budynek jest wpisany do rejestru zabytków.
2. Powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 5100m<sup>2</sup>.Zasób mieszkaniowy gminy stanowi niecałe 4% ogólnej liczby mieszkań na terenie gminy. Z oceny zasobów wynika, że około 35% mieszkań jest w złym stanie technicznym, tj. ok. 33 mieszkań.
3. W Urzędzie Gminy jest zarejestrowanych 44 podań o wynajęcie mieszkania. Z analizy zarejestrowanych podań pod kątem dochodów (oświadczenia wnioskodawcy) wynika, że ok. 15%-20% wnioskodawców kwalifikuje się do ubiegania się o mieszkanie socjalne. Gmina nie ma wolnych socjalnych lokali mieszkalnych. Rocznie zostaje zawarty od 0 do 2 umów najmu lokali na czas nieokreślony.
4. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów Gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne, zamienne, zaspokoić potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zgodnie z Kartą Nauczyciela zapewnić mieszkania dla nauczycieli zatrudnionych na wsi. Do realizacji powyższych zadań Gminie niezbędne jest posiadanie ok. 80 lokali mieszkalnych, w tym 20 -25 socjalnych lokali mieszkalnych.
5. Mieszkaniowy zasób gminy w latach 2016-2020 ulegnie zmniejszeniu o mieszkania przeznaczone do sprzedaży.
6. Do końca 2016roku zostanie opracowany szczegółowy plan rozwoju budownictwa socjalnego i komunalnego w gminie.
7. Zwalniane do 2020r. lokale mieszkalne o obniżonym standardzie (brak co, brak łazienki, wc na zewnątrz budynku) znajdujące się w budynkach
  - Krowiarki, Folwarczna 17
  - Pietrowice Wielkie, Fabryczna 21będą przekwalifikowywane na lokale socjalne.

**II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

Zasób mieszkaniowy Gminy jest w znacznej mierze zdekapitalizowany i wymaga znacznych nakładów finansowych.

Wyliczenie najniezbędniejszych remontów zestawiono w tabeli:

Zakres remontu	Zapotrzebowanie remontowe w latach 2016-2020
remonty dachów z częściową wymianą	10% zasobów
wymiana instalacji (wod-kan, co)	70% zasobów
wymiana instalacji elektrycznej	80% zasobów
wymiana stolarki budowlanej	40% zasobów
wymiana stropów	2 budynki
termomodernizacja i elewacje	85% zasobów
remonty bieżące	wg bieżących potrzeb

Najniezbędniejsze remonty są prowadzone w miarę posiadanych środków, pozostałe ujmowane są w planach na okres późniejszy. Podejmowane remonty mają na celu zabezpieczenie budynków przed dalszą dekapitalizacją oraz zapewnienie bezpieczeństwa ich lokatorom. W pierwszej kolejności wolne środki przeznaczono na wymianę pokryć dachowych (do wymiany pozostały dwa budynki). Rozpoczęto również wymianę instalacji elektrycznej (wykonano w dwóch budynkach). Wymiana instalacji elektrycznej jest priorytetowym zadaniem na lata 2016-2020. W miarę posiadanych środków należy również kontynuować wymianę stolarki jako etap termomodernizacji budynków.

### **III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

1. Z istniejącego zasobu można przeznaczyć do sprzedaży do 15 lokali mieszkalnych.
2. Mieszkania zasiedlone mogą być zbywane z zachowaniem pierwszeństwa nabycia przysługującym najemcom. Mieszkania nie zasiedlone mogą być zbywane w drodze przetargu
3. Ze sprzedaży należy wykluczyć mieszkania znajdujące się w budynkach oświaty. Mieszkania w budynkach oświaty są niezbędne do zaspokajania potrzeb nauczycieli zatrudnianych w placówkach oświaty na terenie gminy.
4. Rezygnacja z przysługującego najemcy pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z jednoczesnym zaoferowaniem w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny, tj. wyposażony w takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas oraz o takiej powierzchni pokoi, by na jednego członka gospodarstwa domowego przypadało co najmniej 10m<sup>2</sup> łącznej powierzchni, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20m<sup>2</sup> tej powierzchni.

### **IV. Zasady polityki czynszowej.**

1. Wójt Gminy Pietrowice Wielkie w oparciu o niniejszy program ustala wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiącej podstawę do naliczania zindywidualizowanej stawki czynszu uwzględniającej czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.
2. Zakłada się minimalny coroczny wzrost stawki czynszu o wskaźnik inflacji za rok poprzedni.
3. Pełnostandartowe mieszkanie to lokal mieszkalny wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację wod-kan, łazienkę i wc.
4. Do czynników obniżających wartość użytkową lokalu należy:
  - a) brak centralnego ogrzewania
  - b) brak łazienki
  - c) brak wc w lokalu
  - d) brak wc w budynku
  - e) brak wody w lokalu
  - f) lokal jednoizbowy
5. Wójt Gminy zarządzeniem określa stopień obniżki stawki czynszu z tytułu powyższych czynników obniżających wartość użytkową w granicach 5-10%,
6. Wysokość stawki odszkodowawczej za bezumowne korzystanie z lokalu ustala się w wysokości 100% zindywidualizowanej stawki czynszu jaką płaciłby najemca z tytułu najmu lokalu.
7. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy .
9. Podwyżka czynszu następuje za wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia..
10. Najemcy oprócz czynszu są zobowiązani do uiszczania opłat niezależnych od właściciela.

#### **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

1. Gmina zarządza zasobami mieszkaniowymi jako ich właściciel.
2. Zarządzanie zasobem znajdującym się we wspólnotach mieszkaniowych Gmina może powierzyć licencjonowanym zarządcom.

#### **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

1. Głównym założeniem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest wytworzenie tzw., zamkniętego obiegu oznaczającego przeznaczenie na sferę mieszkaniową środków uzyskiwanych z wpływów z czynszów lokali mieszkalnych i użytkowych, które powinny finansować bieżącą eksploatację i remonty tych zasobów.
2. Wydatkami z tytułu bieżącego oraz technicznego utrzymania budynków są między innymi następujące koszty:
  - konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości
  - przeprowadzonych remontów
  - zarządzania nieruchomością
  - utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz zieleni
  - ubezpieczenia nieruchomości
  - inne o ile wynikają z umów
3. Dochodami są :
  - czynsze z lokali mieszkalnych
  - czynsze z lokali użytkowych
  - zwrot za media od najemców
  - odsetki
4. Dodatkowym źródłem finansowania remontów budynków mieszkalnych są środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań.

#### **VII. Planowane dochody i wydatki.**

Planowane wpływy z czynszu lokali mieszkalnych w latach 2016-2020 kształtują się następująco :

lata	Planowana roczna należność z tytułu najmu lokali mieszkalnych
2016	158.000
2017	165.900
2018	174.200
2019	182.900
2020	192.000

W poniższej tabeli zestawiono planowane dochody ze sfery mieszkaniowej, obejmujące czynsz i media :

lata	Planowane roczne dochody ze sfery mieszkaniowej
2016	445.400
2017	467.600
2018	491.012
2019	515.500
2020	541.300

Z bieżącym utrzymaniem budynków mieszkalnych związane są koszty , których planowane wysokości zestawiono w poniższej tabeli.

Wydatki	2016	2017	2018	2019	2020
koszty zarządzania	74.362	78.080	81.984	86.084	93.388
energia, woda	62.007	65.107	68.362	71.781	75.370
opał	187.196	196.556	206.383	216.702	227.538
usługi materialne	32.720	34.356	36.074	37.877	39.771
konserwacje naprawy	103.826	109.018	114.468	120.192	126.201
razem	460.111	483.116	507.272	532.636	559.267

Koszty zarządzania to m.in. koszty postępowań egzekucyjnych, zaliczki do Wspólnot, koszty przesyłek pocztowych, koszty dojazdów, ubezpieczenia i in.

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

1. ułatwienie zamian lokali w ramach zasobu celem racjonalnego wykorzystania powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych
2. rozpropagowanie dodatków mieszkaniowych
3. zachowanie 3-4 lokali mieszkalnych jako rezerwę na lokale zamienne

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy Pietrowice Wielkie

*Henryk J. Marchelek*