

**UCHWAŁA NR LVI/478/2023
RADY GMINY PIETROWICE WIELKIE**

z dnia 27 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Pietrowice Wielkie na lata 2023-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022r ., poz. 172 z późn. zm.),

**Rada Gminy Pietrowice Wielkie
uchwala**

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pietrowice Wielkie na lata 2023-2028, 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

Piotr Bajak

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pietrowice Wielkie

na lata 2023-2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pietrowice Wielkie na lata 2023 – 2028 zwany dalej Programem stanowi podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gminy Pietrowice Wielkie.

2. Zakres przedmiotowy Programu obejmuje:

- 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 w kolejnych latach
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w podziale na koszty eksploatacji, remontów i modernizacji, inwestycji i zarządu nieruchomościami wspólnymi w kolejnych latach,
- 7) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2028

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy. Gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne a także zaspokajają potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Zasoby mieszkaniowe Gminy Pietrowice Wielkie tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, które stanowią własność Gminy oraz budynkach wspólnot mieszkaniowych. Są to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje.

3. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy przeprowadzana jest sukcesywnie podczas przeglądu technicznego budynków, lokali.

4. Wielkość oraz ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pietrowice Wielkie w podziale na lokale mieszkalne i lokale socjalne przedstawia poniższa tabela

Adres budynku/ lokali	Ilość lokali	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Pow. lokali socjalnych	Stan techniczny					
					2023	2024	2025	2026	2027	2028
Pietrowice Wielkie ul.1Maja 11	5	244,05 m ²	0	0	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Pietrowice Wielkie ul.1Maja 16	5	324,75 m ²	0	0	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Pietrowice Wielkie ul. 1 Maja 17	4	206,61 m ²	0	0	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Pietrowice Wielkie ul.1Maja 34	4	372,14 m ²	0	0	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Pietrowice Wielkie ul.Fabryczna 21	9	519,89 m ²	0	0	zadowalający	zadowalający	dobry	dobry	dobry	dobry
Maków ul. Szkolna 1	3	188,82 m ²	0	0	dobry	dobry	dobry	średni	zadowalający	zadowalający
Maków ul.Raciborska 40	4	164,53 m ²	0	0	zadowalający	zadowalający	średni	średni	dobry	dobry
Pawłów ul. Spółdzielcza 19	4	235,77 m ²	0	0	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Samborowice ul. Średnia 40	3	275,83 m ²	0	0	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Krowiarki ul.Zamkowa 1	9	430,89 m ²	0	0	średni	średni	średni	dobry	dobry	dobry
Krowiarki ul. Kasztanowa 14	17	768,77 m ²	0	0	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Krowiarki ul. Kasztanowa 16	4	232,54 m ²	0	0	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Krowiarki ul.Folwarczna 17	0	0	8	252,32 m ²	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Krowiarki ul. Wyzwolenia 18	4	217,96 m ²	0	0	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Krowiarki ul. Wyzwolenia 19	3	203,30 m ²	0	0	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Krowiarki ul.Wyzwolenia 62	3	117,75 m ²	0	0	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Krowiarki ul. Wyzwolenia 64	6	239,24 m ²	0	0	zadowalający	zadowalający	zadowalający	średni	średni	średni

Gródczanki ul. Wiejska 16	3	109,71 m ²	0	0	zadow alający	zadowa lający	zadow alając y	zadow alając y	zadowa lający	średni
---------------------------------	---	-----------------------	---	---	------------------	------------------	----------------------	----------------------	------------------	--------

Stan techniczny budynku	Kryterium oceny
bardzo dobry	Budynki nowo wybudowane lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media (np. centralne ogrzewanie, ciepła woda) o niskim stopniu zużycia
dobry	Budynki dobrze utrzymane i konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym
średni	Budynki utrzymane należyście gdzie występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrożające bezpieczeństwu użytkowników lokali. Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze pojedynczych elementów obiektu.
zadowalający	Budynki utrzymane należyście gdzie występują pewne uszkodzenia i ubytki niezagrożające bezpieczeństwu użytkowników lokali. Wymagana jest konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze kilku elementów obiektu.
zły	Elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia, okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną. Wymagany jest kompleksowy remont lub przeznaczenie budynku do rozbiórki.

5. Z uwagi na brak możliwości finansowych gminy realizacji komunalnego budownictwa mieszkalnego, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych prowadzone będzie w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy gminy powiększony o planowaną adaptację wolnych pomieszczeń w budynkach komunalnych na lokale mieszkalne oraz przejęcie lub zakup budynków, lokali na mienie komunalne.

6. Realizacja obowiązku dostarczania i zapewniania przez gminę lokali socjalnych prowadzona będzie w oparciu o istniejący zasób lokali socjalnych powiększony o planowaną adaptację wolnych pomieszczeń w budynkach komunalnych oraz przekwalifikowanie obecnych lokali mieszkalnych o niskim standardzie.

7. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia poniższa tabela:

Rok		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Prognozowana ilość lokali	Lokale mieszkalne	90	90	90	90	90	90
	Lokale socjalne	8	8	8	8	8	8

Rozdział 3.

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

1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków, lokali określone są na podstawie ich stanu technicznego w oparciu o wyniki przeglądów technicznych.

2. Realizacja remontów, modernizacji, napraw i konserwacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy na dobrym poziomie technicznym i właściwym stanie technicznym.

3. Plany remontów budynków i lokali gminnych sporządzane są w oparciu o możliwości finansowe gminy z zachowaniem następujących priorytetów:

- 1) eliminowanie zagrożeń i zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- 2) inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym,
- 3) adaptacja wolnych pomieszczeń w budynkach komunalnych na lokale mieszkalne,
- 4) inwestycje i remonty zmierzające do podniesienia standardu substancji mieszkaniowej.

4. Plan remontów wraz z planowaną wysokością nakładów na potrzeby remontowe określa Tabela stanowiąca Załącznik Nr 1 do Programu

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

1. Lokale zasiedlone mogą być zbywane na wniosek głównego najemcy. Lokale nie zasiedlone mogą być zbywane w drodze przetargu.

2. Ze sprzedaży należy wykluczyć lokale socjalne oraz lokale znajdujące się w budynkach oświaty.

3. Należy dążyć do sprzedaży mieszkań zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w celu zminimalizowania kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy powinna kształtować się na takim poziomie, aby wpływy czynszowe pokrywały koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym, koszty remontów i modernizacji budynków i lokali oraz adaptacji lokali na cele mieszkaniowe.

2. Wójt Gminy Pietrowice Wielkie w oparciu o niniejszy program ustala wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiącej podstawę do naliczania stawki czynszu uwzględniającej czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki bazowej.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Wprowadza się następujące obniżki i podwyżki w stosunku do stawki bazowej w ujęciu procentowym, uwzględniając:

- 1) położenie lokalu: na poddaszu – obniżenie o 10%,
- 2) położenie budynku: położenie budynku w miejscowości Pietrowice Wielkie – podwyższenie o 5%,
- 3) wyposażenia budynku lub lokalu:
 - a) brak centralnego ogrzewania – obniżenie o 10%,
 - b) brak łazienki – obniżenie o 10%,
 - c) brak wc w lokalu – obniżenie o 5%,
 - d) brak wc w budynku – obniżenie o 10%,
 - e) brak wody w lokalu – obniżenie o 10%,
 - f) lokal jednoizbowy – obniżenie o 5%,
- 4) ogólny stanu budynku:
 - a) budynki po wykonaniu termomodernizacji – podwyższenie o 10 %,
 - b) budynki wyremontowane – podwyższenie o 15%.
- 5) stanu techniczny urządzeń technicznych i instalacji, w które lokal został wyposażony:
 - a) instalacje nowe - podwyższenie o 10%,
 - b) instalacje w dobrym stanie, częściowo zmodernizowane - podwyższenie o 5%,

5. Dopuszcza się możliwość obniżki czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy w przypadku gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w § 3 ust 11 uchwały XIV/117/2012 Rady Gminy Pietrowice Wielkie z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie: zasad najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pietrowice Wielkie

6. Obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 5 przyznaje się najemcom zajmującym lokal, którego powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 35 m² - dla 1 osoby,
- 2) 40 m² - dla 2 osób,

- 3) 45 m² - dla 3 osób,
- 4) 55 m² - dla 4 osób,
- 5) 65 m² - dla 5 osób,
- 6) 70 m² - dla 6 osób.

7. W razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób niż określona w ust. 6 wskazana w nim powierzchnię lokalu ulega zwiększa się o 5 m² na każdą kolejną osobę.

8. Powierzchnię określoną w ust. 6 powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna.

9. Obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 6 udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionym przypadku, podyktowanym utrzymującą się trudną sytuacją finansową najemcy, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

10. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

11. Wysokość udzielonej obniżki zróżnicowana jest w zależności od poziomu dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Rodzaj gospodarstwa	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
Gospodarstwo jednoosobowe	150 % - 70 % najniższej emerytury	20 %
	poniżej 70 % - 50 % najniższej emerytury	30 %
	poniżej 50 % najniższej emerytury	40 %
Gospodarstwo wieloosobowe	100 % - 50 % najniższej emerytury	20 %
	poniżej 50 % najniższej emerytury	30 %

12. Kwotę udzielonej obniżki ustala się następującym poziomem:

Przez najniższą emeryturę należy rozumieć kwotę emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych

13. Z tytułu dokonanych przez najemcę remontów bądź ulepszeń stosuje się obniżki czynszu:

- 1) wymiana całej instalacji wod-kan., gazowej, elektrycznej – obniżka czynszu w wysokości 7% za każdy rodzaj instalacji przez okres 5 lat,
- 2) modernizacja lub wykonanie przez najemcę instalacji centralnego ogrzewania – obniżka czynszu w wysokości 20% przez okres 5 lat

14. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia oraz przeprowadzić remont lokalu tylko za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnie zawartej umowy określającej sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę.

15. Podstawą do wprowadzenia obniżki czynszu, o których mowa w ust. 12 jest odbiór przeprowadzonych prac, przez uprawnioną osobę, w formie protokołu.

16. Dopuszcza się możliwość stosowania obniżki stawki czynszu w wysokości 10% dla najemców, których miesięczny dochód nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 80% najniższej emerytury na jedną osobę w gospodarstwach wieloosobowych.

17. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

18. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może zwiększyć stawki czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

19. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela.

Rozdział 6.

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

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez realizację wniosków o przydział lokali, zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 3) utrzymanie budynków, lokali i urządzeń w należyтым stanie technicznym poprzez bieżącą konserwację, naprawy, remonty i modernizację,
- 4) pozyskiwanie nowych lokali w drodze adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

3. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.

4. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinien zapewnić:

- 1) bezpieczeństwo ludzi i mienia użytkujących budynki i lokale,
- 2) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków, lokali i znajdujących się w nich pomieszczeń, urządzeń,
- 3) właściwą jakość obsługi mieszkańców.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w podziale na koszty eksploatacji, remontów i modernizacji, inwestycji i zarządu nieruchomości wspólnych

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028 będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego
- 2) środki pieniężne przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków,
- 3) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa (kredyty, pożyczki)
- 4) pozyskiwanie środków pieniężnych z zewnętrznych źródeł finansowania (krajowych i unijnych).

3. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznaczone będąca:

- 1) koszty bieżące eksploatacji budynków i lokali,
- 2) koszty napraw, remontowe, adaptacyjne, inwestycyjne,
- 3) wydatki na wspólnoty.

4. Wysokość planowanych kosztów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy:

Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów (w PLN) w kolejnych latach obowiązywania planu					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	60.000	65.000	70.000	80.000	85.000	90.000
Koszty remontów oraz koszty modernizacji	250.000	320.000	375.000	365.000	400.000	515.000

lokali i budynków						
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	20.000	25.000	30.000	40.000	45.000	50.000
Koszty inwestycyjne	120.000	150.000	200.000	160.000	130.000	220.000

Rozdział 8.

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

Podstawowymi zasadami gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy, którymi winno się kierować w ramach kreowania i realizacji polityki mieszkaniowej są:

- 1) dążenie do większego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- 2) racjonalizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- 4) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków stanowiących własność gmin
- 5) dokonywanie zamiany lokalu o dużej powierzchni na lokal o mniejszej powierzchni w przypadku osób zalegających z opłatami ze względu na trudną sytuację finansową,
- 6) dokonywania podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze,
- 7) zmniejszenie zadłużenia za wynajmowane lokale mieszkalne przez proponowanie najemcy zamianę lokalu na inny i o niższych opłatach,
- 8) umożliwienie adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych typu strych potencjalnym zainteresowanym na ich koszt lub z przeznaczeniem na mieszkanie socjalne,
- 9) w przypadkach konieczności wykonania remontów budynków i lokali powodujących konieczność opuszczenia przez najemcę lokalu - proponowanie najemcy lokalu zamiennego na czas remontu,
- 10) planowana sprzedaż lokali w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych, z prawem pierwszeństwa na rzecz obecnego najemcy,
- 11) pozyskiwanie środków pieniężnych z zewnętrznych źródeł finansowania (krajowych i unijnych).