



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 3 lipca 2017 r.

Poz. 3969

UCHWAŁA NR XXIX/279/17 RADY MIEJSKIEJ W ŁAZISKACH GÓRNYCH

z dnia 27 czerwca 2017 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 - 2024

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 446 z późn. zmianami) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016 poz. 1610) oraz wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego sygn. akt K.48/01 z dnia 2 października 2002 r. (Dz. U. 2002 nr 168, poz. 1383)

Rada Miejska w Łaziskach Górnych uchwała:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2024 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Z dniem podjęcia traci moc uchwała XLIV/483/14 Rady Miejskiej w Łaziskach Górnych z dnia 9 września 2014 r.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łaziska Górne

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa Śląskiego

Przewodniczący Rady Miejskiej

Tadeusz Król

Załącznik do Uchwały Nr XXIX/279/17
Rady Miejskiej w Łaziskach Górnych
z dnia 27 czerwca 2017 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łaziska Górne na lata 2017 – 2024

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łaziska Górne na lata 2017-2024 zwanego dalej „Programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXIX/279/17 określa:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne, pozostałe lokale mieszkalne i pomieszczenia tymczasowe,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Rozdział 2.

§ 2. Wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy.

Zasoby mieszkaniowe Miasta Łaziska Górne oraz informacje na temat niezbędnych prac remontowych w budynkach mieszkalnych, budynkach socjalnych oraz pomieszczeniach tymczasowych prezentują poniższe zestawienia ogółem 276 lokali.

1. Zestawienie lokali socjalnych stanowiących własność Gminy Łaziska Górne

L.p	Lokalizacja	Rok budowy budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa mieszkań m ²	% udział gminy w nieruchomościach wspólnych
1	2	3	4	5	6
1	Cieszyńska 2	1920	7	261,22	100
2	Kolejowa 4	1924	8	357,90	100
3	Dworcowa 41	1910	6	206,30	100
4	22 Lipca 8	1924	4	139,60	100
5	Wyrska 30	przed 1945	9	255,80	100
6	Wyzwolenia 25	po 1945	6	288,56	100
7	Wyzwolenia 36	1923	10	500,68	100
8	Zwałowa 7	2001	22	583,94	100
9	Chopina 13	2008	22	574,51	100
10	Chopina 17	2004	24	997,80	100
11	Moniuszki 14	1912	8	370,31	100

4	22 Lipca 8	4	4	4	4	4	4	4	4
5	Wyrska 30	9	9	9	9	9	9	9	9
6	Wyzwolenia 25	6	6	6	6	6	6	6	6
7	Wyzwolenia 36	10	10	10	10	10	10	10	10
8	Zwałowa 7	22	22	22	22	22	22	22	22
9	Chopina 13	22	22	22	22	22	22	22	22
10	Chopina 17	24	24	24	24	24	24	24	24
11	Moniuszki 14	8	8	8	8	8	8	8	8
12	Ogrodowa 46	2	2	2	2	2	2	2	2
13	Wyzwolenia 16	25	25	25	25	25	25	25	25
14	Wyzwolenia 18	6	6	6	6	6	6	6	6

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy lokali mieszkalnych (Gmina Łaziska Górne dążyć będzie do sprzedaży 100% lokali mieszkalnych).

L.p	Lokalizacja	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Chopina 2	8	7	6	5	4	3	2	1
2	Chopina 6	11	10	9	8	7	6	5	4
3	Dworcowa 21	0	0	0	0	1	0	0	0
4	Dworcowa 47	15	14	13	12	11	10	9	8
5	Orzeska 6-8	17	16	15	14	13	12	11	10
6	Szarotki 2	18	17	16	15	14	13	12	11
7	Szarotki 4	14	13	12	11	10	9	8	7
8	Szarotki 6	10	9	8	7	6	5	4	3
9	Świerczewskiego 1 b	13	12	11	10	9	8	7	6
10	Świerczewskiego 1 c	7	6	5	4	3	2	1	0
11	Dworcowa 32/12	1	1	1	0	0	0	0	0
12	Wyrska 6/16	1	1	1	1	1	1	0	0
13	Dworcowa 9/6	1	1	1	1	0	0	0	0
14	Ogrodowa 44/2	1	1	1	1	1	1	0	0

3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy – pomieszczenia tymczasowe

L.p.	Lokalizacja	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Wyzwolenia 16	1	1	1	1	1	1	1	1

Rozdział 3.

Remonty i modernizacja budynków w latach 2017 – 2024

§ 5. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania oraz zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim lokali, urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i ciepłą, usuwania odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową a przede wszystkim utrzymania wymaganego przepisami prawa stanu technicznego budynków.

W pierwszej kolejności winny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia

budynków. Zaplanowano również sukcesywne odnawianie elewacji oraz pokryć dachowych budynków oraz remonty klatek schodowych.

W zakresie standardu lokali realizowane będą przede wszystkim zadania mające na celu wyposażenie lokali w podstawowe instalacje i urządzenia zapewnienie ich sprawnego działania oraz sukcesywna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Czynności te pozwolą utrzymać substancję mieszkaniową w nie pogorszonym stanie technicznym i wpłynąć na poprawę warunków mieszkaniowych.

Podstawą planowania prac remontowych w budynkach jest opinia techniczna sporządzona na podstawie dokonanego przeglądu okresowego budynku oraz oceny stanu technicznego.

Opinia techniczna określająca zakres prac remontowych niezbędnych do wykonania sporządzona jest dla każdego budynku indywidualnie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.

Opinię techniczną należy traktować zarówno jako plan remontów i jako prognozę określającą zakres oraz termin realizacji prac remontowych w poszczególnych budynkach.

Na podstawie wytycznych zawartych w opiniach technicznych poszczególnych budynków dla mieszkaniowego zasobu gminy oraz Wspólnot Mieszkaniowych został sporządzony plan remontów zawarty w poniższych tabelach:

Budynki socjalne			
Lata	Lokalizacja	Zakres prac remontowych	Kwota
2018	Dworcowa 41	Remont klatki schodowej	15000
	Kolejowa 4	Remont kl. schodowych, piwnic	40000
	Cieszyńska 2	Remont elewacji budynku	70000
	Kolejowa 4	Wymiana stolarki okiennej	15000
	Dworcowa 41	Remont piwnic	10000
	Razem		150000
2019	Kolejowa 4	Remont dachu nad wejściem do budynku mieszkalnego	5000
	Cieszyńska 2	Remont pokrycia dachu budynku mieszkalnego	85000
	Moniuszki 14	Remont elewacji budynku	70000
	Kolejowa 4	Remont elewacji budynku	70000
	Wyrka 30	Remont klatki schodowej (uzupełnienie tynków, malowanie)	20000
	Razem		250000
2020	Wyzwolenia 36	Remont klatek schodowych	18000
	Wyzwolenia 36	Remont piwnic i strychu	20000
	22 Lipca 8	Remont piwnic i klatki schodowej	25000
	Kolejowa 4	Konserwacja pokrycia dachowego	35000
	Razem		98000
2021	Cieszyńska 2	Remont klatki schodowej	10000
	Wyzwolenia 36	Remont elewacji budynku	70000
	Cieszyńska 2	Remont piwnic i strychu	18000
	Wyrka 30	Wymiana konstrukcji dachu wraz z pokryciem	75000
	Razem		173000
2022	Cieszyńska 2	Wymiana stolarki okiennej	17000
	22 Lipca 8	Remont elewacji budynku	50000
	Dworcowa 41	Remont elewacji budynku	60000
	Moniuszki 14	Wymiana stolarki okiennej	18000
	Wyrka 30	Wymiana stolarki okiennej	16000
	Razem		161000
2023	Moniuszki 14	Remont piwnic, klatki schodowej, strychu	35000
	Orodowa 46	Remont piwnic wraz z izolacją zewnętrzną	15000

12	Ogrodowa 46	4	4	4	4	4	4	4	4
13	Wyzwolenia 16	4	4	4	4	4	4	4	4
14	Wyzwolenia 18	4	4	4	4	4	4	4	4

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne

- a) 3 - stan zadowalający
 b) 4 - stan dobry
 c) 5 - stan bardzo dobry

L.p	Lokalizacja	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Szarotki 2	4	4	4	4	4	4	4	4
2	Szarotki 4	4	4	4	4	4	4	4	4
3	Szarotki 6	4	4	4	4	4	4	4	4
4	Chopina 2	3	3	4	4	4	4	4	4
5	Chopina 6	3	3	4	4	4	4	4	4
6	Świerczewskiego 1b	4	4	4	4	4	4	4	4
7	Świerczewskiego 1c	4	4	4	4	4	4	4	4
8	Dworcowa 21	4	4	4	4	4	4	4	4
9	Dworcowa 47a	3	4	4	4	4	4	4	4
10	Orzeska 6 i 8	4	4	4	4	4	4	4	4
11	Dworcowa 32/12	4	4	4	4	4	4	4	4
12	Wyrska 6/16	4	4	4	4	4	4	4	4
13	Dworcowa 9/6	4	4	4	4	4	4	4	4
14	Ogrodowa 44/2	4	4	4	4	4	4	4	4

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem na pomieszczenia tymczasowe

- a) 3 - stan zadowalający
 b) 4 - stan dobry
 c) 5 - stan bardzo dobry

L.p.	Lokalizacja	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Wyzwolenia 16	4	4	4	4	4	4	4	4

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 7.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planowana sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Łaziska Górne w latach 2017-2024 przedstawia się następująco:

Rok	Planowana sprzedaż Chopina 2
2017	0
2018	1
2019	1
2020	1
2021	1
2022	1
2023	1
2024	1
Rok	Planowana sprzedaż Chopina 6
2017	0
2018	1
2019	1
2020	1
2021	1

2022	1
2023	1
2024	1
Rok	Planowana sprzedaż Dworcowa 21
2017	0
2018	0
2019	0
2020	0
2021	1
2022	0
2023	0
2024	0
Rok	Planowana sprzedaż Dworcowa 47
2017	0
2018	1
2019	1
2020	1
2021	1
2022	1
2023	1
2024	1
Rok	Planowana sprzedaż Orzeska 6-8
2017	0
2018	1
2019	1
2020	1
2021	1
2022	1
2023	1
2024	1
Rok	Planowana sprzedaż Szarotki 2
2017	0
2018	1
2019	1
2020	1
2021	1
2022	1
2023	1
2024	1
Rok	Planowana sprzedaż Szarotki 4
2017	0
2018	1
2019	1
2020	1
2021	1
2022	1
2023	1
2024	1
Rok	Planowana sprzedaż Szarotki 6
2017	0

2018	1
2019	1
2020	1
2021	1
2022	1
2023	1
2024	1
Rok	Planowana sprzedaż Świerczewskiego 1b
2017	0
2018	1
2019	1
2020	1
2021	1
2022	1
2023	1
2024	1
Rok	Planowana sprzedaż Świerczewskiego 1c
2017	0
2018	1
2019	1
2020	1
2021	1
2022	1
2023	1
2024	0
Rok	Planowana sprzedaż Dworcowa 32/12
2017	0
2018	0
2019	0
2020	1
2021	0
2022	0
2023	0
2024	0
Rok	Planowana sprzedaż Wyrka 6/16
2017	0
2018	0
2019	0
2020	0
2021	0
2022	0
2023	1
2024	0
Rok	Planowana sprzedaż Dworcowa 9/6
2017	0
2018	0
2019	0
2020	0
2021	1
2022	0
2023	0

2024	0
Rok	Planowana sprzedaż Ogrodowa 44/2
2017	0
2018	0
2019	0
2020	0
2021	0
2022	0
2023	1
2024	0

W każdym roku kalendarzowym faktyczna ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynika z wniosków bądź deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawach z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2015 poz. 1892 z późn. zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2016 poz. 2147 z późn. zm.).

3. Sprzedaży podlegają lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy Łaziska Górne z wyłączeniem ze sprzedaży budynków wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu Gminy Łaziska Górne jako lokale socjalne.

4. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, stosowane będą bonifikaty w sposób określony w uchwale Rady Miejskiej nr XLI/543/10 z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mienie komunalne Gminy Łaziska Górne oraz udzielanie bonifikaty przy ich zbywaniu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017-2024, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Łaziska Górne dzieli się na lokale socjalne, mieszkalne i pomieszczenia tymczasowe.

3. Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, lokal mieszkalny wyposażony jest co najmniej w instalację wodociągową, posiada łazienkę i w.c.

4. Przez lokal socjalny rozumie się lokal nadający do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie

5. Za pomieszczenie tymczasowe rozumie się pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane.

6. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a.za lokale mieszkalne

b.za lokale socjalne

c.za lokale tymczasowe,

§ 9. 1. Czynnosc obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, oraz opłaty publiczno-prawne.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

§ 10. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty według stawki podstawowej ustalonej za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic.

3. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczyć do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40m lecz nie mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.

4. Stawki za 1 m² ustalane są Zarządzeniem Burmistrza Miasta Łaziska Górne z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

5. Burmistrz Miasta może podwyższyć stawkę podstawową nie częściej niż 1 raz w roku.

§ 11. 1. Wysokość stawek uzależniona jest od następujących czynników:

- a. położenia budynku, w którym znajduje się dany lokal,
- b. położenia lokalu w budynku,
- c. wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- d. ogólnego stanu technicznego budynku

2. W lokalach socjalnych i pomieszczeniach tymczasowych określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:

a. czynniki obniżające:

- lokal bez 1 z urządzeń (wc, łazienka, c.o.) – 10%
- lokal bez 2 z urządzeń (wc, łazienka, c.o.) – 20%
- lokal tylko z wod.-kan. – 30%
- lokal bez wod.-kan. – 40%
- lokal mieszkalny usytuowany na peryferiach miasta -5%
- niekorzystne usytuowanie budynku – brak w otoczeniu zieleni, oddalenie od komunikacji miejskiej – 1%,
- budynki o dużym stopniu zniszczenia, bardzo dawno nieremontowane – 10%
- mieszkania na parterach lub 4 piętrze bez windy, ciemne, z widokiem na niekorzystne otoczenie – 1%

b. czynniki podwyższające:

- lokal wyposażony w 2 z urządzeń (wc, łazienka, c.o.) +30%
- lokal wyposażony w 1 z urządzeń (wc, łazienka, c.o.) +20%
- lokal z wod-kan +10%
- mieszkanie zlokalizowane w centrum miasta +5%
- korzystne usytuowanie budynku np. cicha ulica, zielen +1%

- budynki zadbane o wysokim standardzie pierwotnym +10%
- mieszkania usytuowane na 1 lub 2 piętrze w budynkach bez windy, naświetlone z widokiem na korzystne oświetlenie +1%

3. W lokalach mieszkalnych określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:

a. czynniki obniżające:

- lokal mieszkalny usytuowany na peryferiach miasta -5%
- niekorzystne usytuowanie budynku – brak w otoczeniu zieleni, oddalenie od komunikacji miejskiej -1%,
- budynki o dużym stopniu zniszczenia, bardzo dawno nieremontowane – 10%
- mieszkania na parterach lub 4 piętrze bez windy, ciemne, z widokiem na niekorzystne otoczenie – 1%

b. czynniki podwyższające:

- mieszkanie zlokalizowane w centrum miasta +5%
- korzystne usytuowanie budynku np. cicha ulica, zieleń +1%
- budynki zadbane o wysokim standardzie pierwotnym +10%
- mieszkania usytuowane na 1 lub 2 piętrze w budynkach bez windy, naświetlone z widokiem na korzystne oświetlenie +1%

4. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

§ 12. 1. Czynsz najmu i innych opłat za lokale płacony jest do ostatniego każdego miesiąca do kasy administratora lub na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy z wyjątkiem przypadku gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności. Wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych mieszkaniowego zasobu gminy są dochodami budżetu gminy.

2. Wynajmujący ma prawo o staranie się o dodatek mieszkaniowy spełniając określone kryteria wymienione w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2017 poz. 180 z późn. zm.) w trybie decyzji administracyjnej wydanej przez Burmistrza Miasta. Przyznawany dodatek wypłacany jest zarządcy.

3. W przypadku wystąpienia zaległości czynszowych za trzy okresy płatności Zarządca występuje z przysądowym wezwaniem do zapłaty do najemcy informując o wysokości zaległości i obowiązku jej uregulowania.

4. W przypadku braku możliwości wyegzekwowania należności czynszowej przez najemcę Burmistrz Miasta na wniosek zarządcy, najemcy lub z własnej inicjatywy może wskazać inny lokal o niższym standardzie lub mniejszej powierzchni bądź udzieli ulgi w spłacie zobowiązań czynszowych zgodnie z odrębną uchwałą Rady Miejskiej.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 13. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy wykonuje od 01.01.2005 r. Zakład Inżynierii Miejskiej w Łaziskach Górnych powołany uchwałą Rady Miejskiej nr XXVII/212/04 z dnia 16 listopada 2004 roku i nr LII/449/06 z dnia 17 października 2006 r. w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24.08.1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2015 poz. 1982 z późniejszymi zmianami).

3. Zakład Inżynierii Miejskiej w Łaziskach Górnych zarządza w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych, członkiem których jest gmina w oparciu o odrębne umowy o zarządzanie.

§ 14. Zasady określające wynajmowanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łaziska Górne określone są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej.

§ 15. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

1. zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
2. pozyskiwanie nowych lokali socjalnych w zasoby w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
3. utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych
4. remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
5. prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
6. zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych ze zbiorników bezodpływowych itp.,
7. organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością gminy i byłych najemców.

Rozdział 7. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mieszkaniowego zasobu Gminy Łaziska Górne

§ 16. 1. W latach 2017-2024 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- b) wpływy za zarządzanie mieszkaniem stanowiącymi własność w zasobach mieszkaniowego zasobu Gminy Łaziska Górne,
- c) środki z budżetu gminy,
- d) fundusze Unii Europejskiej pozyskane przez gminę,
- e) inne źródła finansowania możliwe do uzyskania w ramach obowiązujących przepisów.

W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej.

Lata	Wpływy z czynszów za			Środki z budżetu gminy na remonty, dotacje	Dotacje celowe spoza budżetu	Ogółem
	Lokale mieszkalne i socjalne	Lokale użytkowe	Zarządzanie mieszkaniem stanowiącymi własność			
2017	1 078 000	13 000	97 000	0	0	1 188 000
2018	1 091 000	13 000	97 000	540 000	0	1 741 000
2019	1 104 000	13 000	97 000	420 000	0	1 634 000
2020	1 116 000	13 000	97 000	518 000	0	1 744 000
2021	1 126 000	13 000	97 000	523 000	0	1 759 000
2022	1 142 000	13 000	97 000	336 000	0	1 588 000
2023	1 156 000	13 000	97 000	155 000	0	1 420 000
2024	1 169 000	13 000	97 000	580 000	0	1 859 000

Wysokość dotacji w poszczególnych latach będzie dostosowana do możliwości finansowych gminy.

§ 17. Wysokość wydatków w kolejnych latach 2017 – 2024 z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji oraz wydatków inwestycyjnych.

Lata	x/bieżąca eksploatacja	Opłaty za media (CO, wodę, ścieki, energię, śmieci)	Koszty remontów	Koszty modernizacji	x/koszty zarządzania	Wydatki inwestycyjne	Ogółem
1	2	3	4	5	6	7	8
2017	275 000	700 000	0	0	234 000	0	1 209 000
2018	279 000	710 000	540 000	0	237 000	0	1 766 000
2019	283 000	720 000	420 000	0	240 000	0	1 663 000
2020	288 000	730 000	518 000	0	243 000	0	1 779 000
2021	291 000	740 000	523 000	0	246 000	0	1 800 000
2022	295 000	750 000	336 000	0	249 000	0	1 630 000
2023	298 000	760 000	305 000	0	155 000	0	1 518 000
2024	302 000	770 000	580 000	0	255 000	0	1 907 000

Koszty techniczne i eksploatacji obejmują: utrzymanie czystości i porządku na budynkach, fundusz płac (pracownicy obsługi), utrzymanie gotowości urządzeń p. poż., konserwacja urządzeń na placach zabaw, przeprowadzanie deratyzacji, przygotowanie budynków do sezonu zimowego, konserwacja i usuwanie awarii wszystkich instalacji (wod. – kan., gazowych, CO, elektrycznych, odgromowych, kominowych).

Koszty zarządzania obejmują: naliczanie czynszów, opłat, faktur VAT, obliczanie podatków, zawieranie umów na dostawę mediów, prowadzenie „teczek lokali” (protokoły, kaucje, czynsze), księzek obiektów, przekazywanie informacji rocznych właścicielowi, sporządzanie bilansów potrzeb remontowych, organizację działań do likwidacji awarii, fundusz płac (pracownicy administracji), wnioskowanie spraw do eksmisji, przygotowanie dokumentacji właścicielowi.

§ 18. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we Wspólnotach Mieszkaniowych z udziałem gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali w wysokościach określanych corocznie na zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych. Gmina będzie zobowiązana planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

Plan wydatków inwestycyjnych gminy w latach 2017-2024 określać będzie corocznie budżet gminy uchwalany przez Radę Miejską.

Rozdział 8.

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 19. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

1. Stopniową racjonalizację i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne.
2. Preferowanie zamian lokali w kierunku dostosowania standardu i kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego do potrzeb i możliwości najemcy.
3. Uregulowanie stanu prawnego nieruchomości.
4. Aktualizację i weryfikację danych oraz umów zawartych w zasobach.
5. Inicjowanie i pomoc przy zamianie mieszkań.
6. Inwentaryzację zasobów.
7. Efektywne i sprawne zarządzanie.
8. Likwidację awarii (terminowość i sposób usuwania skutków i przyczyn awarii instalacji w budynkach).
9. Poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców.
10. Ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

11. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.
12. Dokonywanie remontów starej subwencji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu w dobrym stanie technicznym.
13. Udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania.
14. Dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminy.
15. Budowę budynków mieszkalnych i socjalnych. Opracowano dokumentację techniczną na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, 48 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni mieszkalnej 1 467,16m², powierzchni całkowitej 2 711,23m².
16. Kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
17. Popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, społecznego i spółdzielczego.
18. Pozyskiwanie środków pozabudżetowych.