



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 grudnia 2022 r.

Poz. 8922

UCHWAŁA NR LII/446/2022 RADY GMINY PIETROWICE WIELKIE

z dnia 21 grudnia 2022 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 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.),

Rada Gminy Pietrowice Wielkie uchwała

§ 1. Uchwała 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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LII/446/2022
Rady Gminy Pietrowice Wielkie
z dnia 21 grudnia 2022 r.

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 przedmiotowym 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	Powierzchnia lokali socjalnych	Stan techniczny
Pietrowice Wielkie ul. 1 Maja 11	5	244,05 m ²	0	0	dobry
Pietrowice Wielkie ul. 1 Maja 16	5	324,75 m ²	0	0	zadowalający

Pietrowice Wielkie ul. 1 Maja 17	4	206,61 m ²	0	0	zadowalający
Pietrowice Wielkie ul. 1 Maja 34	4	372,14 m ²	0	0	dobry
Pietrowice Wielkie ul. Fabryczna 21	9	519,89 m ²	0	0	zadowalający
Maków ul. Szkolna 1	3	188,82 m ²	0	0	dobry
Maków ul. Raciborska 40	4	164,53 m ²	0	0	dobry
Pawłów ul. Spółdzielcza 19	4	235,77 m ²	0	0	dobry
Samborowice ul. Średnia 40	3	275,83 m ²	0	0	dobry
Krowiarki ul. Zamkowa 1	9	430,89 m ²	0	0	dobry
Krowiarki ul. Kasztanowa 14	17	768,77 m ²	0	0	średni
Krowiarki ul. Kasztanowa 16	4	232,54 m ²	0	0	dobry
Krowiarki ul. Folwarczna 17	0	0	8	252,32 m ²	średni
Krowiarki ul. Wyzwolenia 18	4	217,96 m ²	0	0	dobry
lokale Krowiarki ul. Wyzwolenia 19	3	203,30 m ²	0	0	zadowalający
Krowiarki ul. Wyzwolenia 62	3	117,75 m ²	0	0	zadowalający
Krowiarki ul. Wyzwolenia 64	6	239,24 m ²	0	0	zadowalający
Gródczanki ul. Wiejska 16	3	109,71 m ²	0	0	zadowalający

1. 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.

2. 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.

3. 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:

- 1) położenie lokalu w oficynie lub na poddaszu – obniżenie o 10%,
- 2) 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%,
- 3) ogólnego stanu budynku:
 - a) budynki po wykonaniu termomodernizacji – podwyższenie o 10%,
 - b) budynki wyremontowane – podwyższenie o 15%.

5. 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.

6. 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

7. Podstawą do wprowadzenia obniżki czynszu jest odbiór przeprowadzonych prac, przez uprawnioną osobę, w formie protokołu.

8. 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.

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

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

11. 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 1994 r. 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 jakością 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 bieżącej 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 lokali i budynków	250.000	320.000	375.000	365.000	400.000	515.000
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).

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/446/2022
Rady Gminy Pietrowice Wielkie
z dnia 21 grudnia 2022 r.

Rodzaj wydatku	Rok 2023		Rok 2024		Rok 2025		Rok 2026		Rok 2027		Rok 2028	
	Ilość budynków lub lokali	Kwota (w PLN)	Ilość budynków lub lokali	Kwota (w PLN)	Ilość budynków lub lokali	Kwota (w PLN)	Ilość budynków lub lokali	Kwota (w PLN)	Ilość budynków lub lokali	Kwota (w PLN)	Ilość budynków lub lokali	Kwota (w PLN)
Roboty dekarские	3	50.000	2	70.000	1	80.000	1	80.000	1	70.000	2	120.000
Roboty instalacyjne	3	25.000	2	40.000	3	50.000	3	60.000	4	80.000	4	90.000
Roboty kominiarskie	2	20.000	3	20.000	1	15.000	1	20.000	2	20.000	2	25.000
Roboty budowlane wewnętrzne	3	60.000	4	80.000	4	90.000	4	100.000	4	120.000	5	120.000
Stolarka okienna i drzwiowa	3	25.000	2	30.000	1	20.000	1	25.000	2	50.000	2	60.000
Roboty adaptacyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Roboty elewacyjne	2	70.000	2	80.000	1	120.000	1	80.000	1	60.000	2	100.000