

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PORAJ**

z dnia 2019 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Poraj na
lata 2019-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.)

**Rada Gminy Poraj,
uchwała, co następuje:**

§ 1. Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Poraj na lata 2019 - 2029 stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poraj.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Poraj

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Poraj na lata 2019-2029

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest wspieranie racjonalnej gospodarki mieszkaniowej oraz zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych zgodnie z potrzebami mieszkańców.

2. Opracowanie programów mieszkaniowych eliminuje dużą część problemów, zmusza bowiem do systematycznego podejmowania decyzji bieżących, dla których ogólne ramy zostały już wcześniej zaplanowane. Gospodarka mieszkaniowa nie jest wyłącznie warunkiem bytowania ludności, ale przede wszystkim jest to wizerunek gminy. Czysta zadbane, otwarta na inwestorów i turystów mała społeczność.

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowany jest na co najmniej 5 lat i obejmuje w szczególności:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali,
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- d) zasady polityki czynszowej,
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- g) opis innych działań mających na celu poprawę zagospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

4. Ilekroć w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest mowa o:

- a) Programie – należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Poraj na lata 2019-2029,
- b) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Poraj,
- c) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Poraj,
- d) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.)

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Poraj w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, tymczasowe pomieszczenia i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Gmina utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiał tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem.

2. Z uwagi na wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, mając jednocześnie na uwadze ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

3. Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela nr 1.

Tabela Nr 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2019-2029

Rok	Wielkość zasobu			
	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Tymczasowe pomieszczenia	Lokale ogółem
2019	8	0	0	8
2020	8	0	0	8
2021	8	0	0	8
2022	8	0	0	8
2023	8	0	0	8
2024	8	0	0	8
2025	8	0	0	8
2026	8	0	0	8
2027	8	0	0	8
2028	8	0	0	8
2029	8	0	0	8

4. Celem prawidłowej skuteczniejszej realizacji zadania, którym jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

§ 3. 1. Ustala się następujące kategorie stanów technicznych budynków mieszkalnych:

- a) stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- b) stan zadowalający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, przeróbka lub wymiana instalacji wewnętrznych),
- c) stan niezadowalający – uszkodzone elementy konstrukcji, stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców, wymagany jest remont kapitalny.

2. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela Nr 2. Prognoza stanu technicznego

Adres	Lokal	ROK					Pow. użytkowa stanowiąca własność Gminy	Rok budowy
		2019	2020	2021	2022	2023		
Poraj ul. Górnicza 6m5	M	Z	Z	Z	Z	Z	36,41	1951
Poraj ul. Górnicza 6m4	M	Z	Z	Z	Z	Z	53,60	1951
Poraj-Dom Nauczyciela ul. Górnicza 18m1	M	Z	Z	Z	Z	Z	43,20	1951
Poraj-Dom Nauczyciela ul. Górnicza 18m2	M	Z	Z	Z	Z	Z	63,28	1951
Poraj-Dom Nauczyciela ul. Górnicza 18m3	M	Z	Z	Z	Z	Z	43,20	1951
Choroń ul. Ludowa 15	M	Z	Z	Z	Z	Z	48,00	1964
Choroń ul. Ludowa 15	M	Z	Z	Z	Z	Z	47,00	1964
Choroń ul. Ludowa 15	M	Z	Z	Z	Z	Z	34,00	1964

D – stan techniczny dobry; **Z** – stan techniczny zadawalający; **N** – stan techniczny niezadawalający
M – lokal mieszkalny; **S**- lokal socjalny; **T** – tymczasowe pomieszczenia

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów nieruchomości i lokali, co ma wpływ na prawidłowe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.

2. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów.

3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy Poraj będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a kolejno kontynuowanie działań w zakresie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, odnawiania elewacji, fasad i dachów nieruchomości wraz z równoległą ich termomodernizacją.

4. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termomodernizacji budynku.

5. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Poraj na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych - najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy Poraj na kolejny rok.

6. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu przepisy ustawy Prawo budowlane.

7. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność Gminy Poraj przedstawia tabela nr 3.

Tabela Nr 3. Analiza potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2019-2029

Adres	Dach/ Konstrukcja więźby dachowej	Obróbki blacharskie	Komin y	Okna / drzwi	Klatki schodowe	Termomodernizacja	Piwnice	Kanalizacja sanitarna	Instalacje Elektryczne	Instalacje odgromowe
Poraj ul. Górnicza 6				x	x		x		x	
Poraj Dom Nauczyciela ul. Górnicza 18					x		x	x	x	
Choroń ul. Ludowa 15	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

- **2020 rok** odnowienie piwnic, klatki schodowej budynku Domu Nauczyciela w Poraju przy ul. Górnicznej 18 – **3.000 zł**,
- **2021 rok** wykonanie kanalizacji sanitarnej budynku w Choroni przy ul. Ludowej 15 – **10.000, 00 zł**,
- **2023 rok** wykonanie wymiany instalacji zewnętrznej i wewnętrznej elektrycznej, budynku Domu Nauczyciela w Poraju przy ul. Górnicznej 18 – **10.000 zł**,
- **2024 rok** wykonanie wymiany instalacji wewnętrznej elektrycznej, kanalizacji sanitarnej, odnowienie piwnic, klatki schodowej budynku w Choroni przy ul. Ludowej 15 – **15 000, 00 zł**,
- **2025 rok** wykonanie remontu dachu, kominów, obróbki blacharskie, montaż instalacji odgromowej budynku w Choroni przy ul. Ludowej – **30.000 zł**,
- **2026 rok** odnowienie piwnic, klatki schodowej w Poraju przy ul. Górnicznej 6 – **3.000 zł**,
- **2028 rok** wykonanie remontów 2 mieszkań, wymiana drzwi, wymiana instalacji elektrycznej w Poraju przy ul. Górnicznej 6 – **15.000 zł**,
- **2029 rok** wykonanie termomodernizacji budynku w Choroni przy ul. Ludowej 15 – **20 000, 00 zł**.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2019-2029

§ 5. Gmina Poraj w latach 2019 – 2029 planuje sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

Adres	do roku
Poraj ul. Górnicza 6 m 5	2029 r.
Poraj ul. Górnicza 6 m 4	2029 r.
Poraj-Dom Nauczyciela ul. Górnicza 18 m 1	-
Poraj-Dom Nauczyciela	-

ul. Górnicza 18 m 2	
Poraj-Dom Nauczyciela ul. Górnicza 18 m 3	-
Choroń ul. Ludowa 15 lok1	-
Choroń ul. Ludowa 15 lok2	-
Choroń ul. Ludowa 15 lok3	-

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

§ 6. 1. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Poraj ustala się czynsz za lokale mieszkalne.

2. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające wartość lokali ustala Wójt w drodze Zarządzenia.

3. Jednorazowa podwyżka czynszu nie może przekraczać 150 % średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłoszonego w komunikacie prezesa GUS z uwagi na fakt, że obecna wysokość czynszu w Gminie nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu ogłoszonej przez Wojewodę Śląskiego.

4. Wysokość czynszu w poszczególnych lokalach mieszkalnych uzależniona jest od czynników wykazanych niżej:

- lokal mieszkalny z W.C.,
- lokal mieszkalny z łazienką.

5. Lokator oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 7. Wójt Gminy Poraj określając stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych uwzględnia wszystkie ustawowe czynniki.

§ 8. Ustalono następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu o 40% za każde urządzenie techniczne, w które wyposażony jest lokal mieszkalny.

Za urządzenia techniczne uważa się:

- łazienkę,
- W.C.

Ustalono następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- w lokalach mieszkalnych nie wyposażonych łazienkę o 40%,
- w lokalach mieszkalnych nie wyposażonych w W.C. o 40%.

§ 9. Koniecznym jest dążenie do sytuacji, w której czynsz będzie zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, w tym przede wszystkim kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, konserwacji i przeglądów oraz remontów.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Ustala się następujące podstawowe strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy: należy utrzymać a tam gdzie zachodzi konieczność poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków.

2. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem gminy w sposób bezpośredni oraz po przez wspólnotę mieszkaniową.

3. Nie przewiduje się zmian organizacyjno prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przy dopuszczeniu zmian strukturalnych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność gminy Poraj odbywać się będzie z przychodów własnych gminy Poraj lub z pozyskiwanych środków zewnętrznych.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- a) z budżetu gminy,
- b) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- c) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa,
- d) z pozyskanych środków zewnętrznych.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Poraj, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina Poraj jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 12. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy - która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym - a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie gminy na ten cel.

§ 13. Wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować Wieloletnią Prognozą Finansową na lata 2019-2033 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy oraz dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.

Tabela Nr 4. Planowane dochody i wydatki w latach 2019-2029

ROK	Dochody ogółem	Dochody bieżące	Dochody majątkowe	Wydatki ogółem	Wydatki bieżące	Wydatki majątkowe
2019	55328567,67	44219159,63	11109408,04	55327967,67	43158895,40	12169072,27

2020	46787055,30	43300000,00	3487055,30	46155536,40	40009898,84	6145637,56
2021	44765000,00	43765000,00	1000000,00	43771316,00	40918271,38	2853044,62
2022	47294149,96	45478000,00	1816146,96	46200462,96	41779223,94	4421239,02
2023	47116000,00	47116000,00	0,00	45222316,00	43868097,31	1354218,69
2024	48793000,00	48793000,0	0,00	46899316,00	45372040,97	1527275,03
2025	50527000,00	50527000,00	0,00	48633316,00	46929535,88	1703780,12
2026	52317000,00	52317000,00	0,00	50564316,00	48494665,42	2069650,58
2027	54164000,00	54164000,00	0,00	52370236,00	50142236,00	2228000,00
2028	56069000,00	56069000,00	0,00	54369000,00	51843000,00	2526000,00
2029	58052000,00	58052000,00	0,00	56352000,00	53615000,00	2737000,00

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowaniamieszkaniowym zasobem gminy Poraj

§ 14. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym, a także rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy.

§ 15. Stan zasobu mieszkaniowego gminy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 16. Nie przewiduje się zamian lokali w związku z przeprowadzanymi remontami budynków i lokali.

§ 17. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostęp do lokali mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Zgodnie 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 Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Kwestie mieszkaniowe zajmują ważne miejsce dla organu stanowiącego, jakim jest Rada Gminy Poraj i organu wykonawczego jakim jest Wójt Gminy Poraj.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Poraj na lata 2019-2029 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej dla Gminy Poraj opracowany na dziesięć lat ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Poraj w poszczególnych latach,
- 2) analizy potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowanj sprzedaży lokali w kolejnych latach,
- 4) zasad polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Poraj oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Poraj w kolejnych latach,
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokości wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Poraj,
- 8) zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina Poraj jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatków inwestycyjnych,
- 9) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Poraj.

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poraj.

Mieszkaniowy zasób gminy był i jest obszarem deficytowym i niedoinwestowanym, zarówno w gospodarce poprzedniego systemu ekonomicznego, jak i obecnego. Biorąc pod uwagę fakt, że ustawowy obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należy do zadań własnych gminy, realizacja założeń Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności mieszkańców.

Sporządził:

Inspektor

Monika Kacerovsky