

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY PORAJ
z dnia

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poraj na lata 2013-2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych w trybie art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2010 r. Nr 234, poz. 1536 z późn. zm.)

Rada Gminy Poraj uchwała:

§ 1.

Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Poraj na lata 2013-2017
Załącznik Nr do niniejszej Uchwały

§ 2.

Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Poraj.

§ 3.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Poraj na lata 2013-2017

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2.

Gmina Poraj nie jest zobowiązana do zwiększania ilości urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych.

§ 3.

Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne grożące dekapitalizacją budynków oraz dokonać wymiany elementów budynków technologicznie zużytych.

§ 4.

Ze względu na wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych lub z pozyskiwanych środków zewnętrznych.

§ 5.

W przypadkach koniecznych uzasadnionych okolicznościami gmina może zaspakajać potrzeby mieszkańców wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

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

§ 6.

1. Gmina Poraj utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwił 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 Poraj przedstawia tabela nr 1

Tabela Nr 1 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2013-2017

Rok	Wielkość zasobu
	Lokale mieszkalne
2013	8
2014	8
2015	8
2016	8
2017	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.

§ 7.

1. Ustala się następujące kategorie stanów technicznych budynków mieszkalnych:
 - a) stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
 - b) stan zadowolający – 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 niezadowolający – uszkodzone elementy konstrukcji, stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców, wymagany jest remont kapitalny.
2. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Poraj przedstawia tabela nr 2.

Tabela Nr 2 Prognoza stanu technicznego

Adres	ROK					Pow. użytkowa stanowiąca własność Gminy	Rok budowy
	2013	2014	2015	2016	2017		
Poraj ul. Górnicza 6m5	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	36,41	1951
Poraj ul. Górnicza 6m4	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	53,60	1951
Poraj-Dom Nauczyciela ul. Górnicza 18m1	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	43,20	1951
Poraj-Dom Nauczyciela ul. Górnicza 18m2	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	63,28	1951
Poraj-Dom Nauczyciela ul. Górnicza 18m3	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	43,20	1951
Choroń ul. Ludowa 15	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	48,00	1964
Choroń ul. Ludowa 15	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	47,00	1964
Choroń ul. Ludowa 15	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	34,00	1964

Rozdział 3.

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

§ 8.

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. Czynniki mającymi 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 2013-2017

Adres	Dach/ Konstrukcja więźby dachowej	Obróbki blacharskie	Kominy	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	x			x
Choroń ul. Ludowa 15	x	x	x		x	x	x	x	x	x

- **2013 rok** wykonanie remontu dachu, termomodernizacji budynku, ocieplenia stropu, obróbki blacharskie, montaż instalacji odgromowej budynku Domu Nauczyciela w Poraju przy ul. Górnicznej 18 – **125 000, 00zł**
- **2014 rok** wykonanie wymiany instalacji zewnętrznej i wewnętrznej elektrycznej, odnowienie piwnic, klatki schodowej budynku w Choroni przy ul. Ludowej 15 – **15 000, 00 zł**
- **2016 rok** wykonanie remontu dachu, kominów, obróbki blacharskie, montaż instalacji odgromowej budynku w Choroni przy ul. Ludowej – **40.000 zł**
- **2016 rok** wykonanie remontów 2 mieszkań, wymiana drzwi, wymiana instalacji elektrycznej, odnowienie piwnic, klatki schodowej w Poraju przy ul. Górnicznej 6 – **10.000 zł**
- **2017 rok** wykonanie termomodernizacji budynku w Choroni przy ul. Ludowej 15 – **15 000, 00 zł**
- **2017 rok** odnowienie piwnic, klatki schodowej budynku Domu Nauczyciela w Poraju przy ul. Górnicznej 18 – **4.000 zł**
- **2017 rok** wykonanie kanalizacji sanitarnej budynku w Choroni przy ul. Ludowej 15 – **20 000, 00 zł**

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach
§ 9.

Gmina Poraj w latach 2013 – 2017 planuje sprzedaż lokali z mieszkaniowych zasobu gminy.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu
§ 10.

1. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Poraj ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - czynsz za lokale mieszkalne,
2. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające wartość lokali ustala Wójt Gminy Poraj w drodze Zarządzenia
3. Upoważnia się Wójta Gminy Poraj do podwyższania stawki czynszu lokali mieszkalnych do maksymalnych granic określonych ustawowo.
4. 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.
5. Wysokość czynszu w poszczególnych lokalach mieszkalnych uzależniona jest od czynników wykazanych niżej:
 - Usytuowanie budynku
 - z wc i łazienką
 - bez c.o i gazu
 - posiadające gaz
6. Oprócz czynszu za lokal mieszkalny najemca opłaca inne opłaty niezależne od właściciela, o ile korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Dotyczy to :

 - a) Zużycie wody i ścieków, chyba, że najemca posiada założony wodomierz,
 - b) Zużycie gazu, chyba, że najemca posiada licznik
 - c) Zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych budynku
 - d) Wywozu śmieci
 - e) Anteny zbiorczej
7. Wszystkie należności obliczane i rozliczane są ryczałtowo zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Mieszkaniowej wydanym na podstawie art.27 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2006 Nr 123 poz.858)

§ 11.

Wójt Gminy Poraj określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali. Jeżeli przemawiają za tym zasady równego traktowania członków społeczności lokalnej. Wójt Gminy Poraj może zastosować dodatkowe nie opisane w ustawie czynniki podwyższające.

§ 12.

Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- lokal z WC - 30 %
- lokal z łazienką - 30 %

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

§ 16.

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.

§ 17.

Wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować Wieloletnią Prognozą Finansową na lata 2013-2022 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.

Rozdział 9.

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

§ 18.

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.

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

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 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) 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 2013-2017

obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej dla Gminy Poraj opracowany na pięć 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) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasad polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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
- 8) zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina Poraj jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 9) opis 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.

