

**UCHWAŁA Nr 299/XXXIV/18
RADY GMINY POCZESNA**

z dnia 22 marca 2018 r.

**w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach
2018 – 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r., poz.1875 z późn. zm.) w związku z 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 (Dz. U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm.)

Rada Gminy w Poczesnej uchwala:

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2023 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodnicząca Rady

mgr inż. Lidia Kaźmierczak

Załącznik do Uchwały
Nr 299/XXXIV/18
Rady Gminy Poczesna
z dnia 22 marca 2018 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poczesna w latach 2018-2023

I. Zasady ogólne

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poczesna stanowi realizację obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) i przyjęty został na lata 2018-2023.

1. Program określa:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 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 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 2.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy ogółem na początek roku 2018

Osiedle	Liczba budynków	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań stanowiących własność gminy		Liczba mieszkań Sprzedanych	Powierzchnia użytkowa ogółem	Powierzchnia użytkowa mieszkań stanowiących własność gminy		Powierzchnia użytkowa mieszkań sprzedanych
			komunalnych	socjalnych			komunalnych	socjalnych	
Huta Stara A	1	3	3	0	0	240,30	240,30	0	0
Huta Stara B	26	138	137	1	357	22 400,93	5 987,82	30,00	16 383,11
Wrzosowa	4	36	29	7	35	2 691,61	1 069,35	180,76	1 441,50
Kolonia Poczesna	1	1	1	0	11	481,80	45,70	0	436,10
Nowa Wieś	4	42	42	0	37	2 163,62	488,12	0	1 675,50
Korwinów	3	21	21	0	7	995,96	651,76	0	344,20
Dębowiec	1	19	8	11	0	539,38	341,02	198,36	0

2. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Poczesna z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne na lata 2018 – 2023 przedstawia poniższa tabela:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	260	244	228	212	197	181
Lokale socjalne	19	19	20	21	22	22
Lokale mieszkalne	241	225	208	191	175	159
Powierzchnia użytkowa w m ²	9 233	8 753	8 273	7 793	7 343	6 863

3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- 1) coroczna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 2) zmiana statusu lokali z mieszkalnych na socjalne, wolne mieszkania na Dębowcu będą stopniowo adoptowane na mieszkania socjalne.

§ 3.

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Poczesna:

- 1) czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny mieszkań i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są m. innymi: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, występowanie szkód górniczych, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców;
- 2) systematyczne szacowanie stopnia zużycia jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych;
- 3) planuje się zwiększenie prac remontowych w latach 2018-2023 z dochodów bieżących przy ich prognozowanym wzroście w wyniku realizacji koncepcji prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gmin oraz prognozowanej polityki czynszowej.

Prognoza stanu technicznego budynków komunalnych oraz Wspólnot Mieszkaniowych stan lokali mieszkalnych w tych budynkach z podziałem na lokale komunalne i socjalne do 2023r.

L p	Wyszczególnienie	2018		2019		2020		2021		2022		2023	
		kom.	soc.	kom.	soc.	kom.	Soc.	kom.	Soc.	kom.	soc.	kom.	soc.
1	Budynki 100% własność gminy ogółem:	5		5		5		5		5		5	
2	z tego w stanie technicznym: - dobrym - zadowalającym - miernym - złym	1 2 0 0	0 2 0 0	1 2 0 0	0 2 0 0	1 2 0 0	0 2 0 0	1 2 0 0	0 2 0 0	1 2 0 0	0 2 0 0	1 2 0 0	0 2 0 0
3	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących 100% własność gminy w tym w stanie technicznym - dobrym - zadowalającym - miernym - złym	15	11 7	15	11 7	14	12 7	13	13 7	12	14 7	12	14 7
4	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych w których gmina posiada lokale mieszkalne ogółem: z tego w stanie technicznym: - dobrym - zadowalającym - miernym	35		35		35		35		35		35	
		28 7		28 7		28 7		28 7		28 7		28 7	

	- złym												
3	Lokale mieszkalne gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych ogółem: z tego w stanie technicznym: - dobrym - zadowolającym - miernym - złym	104 122	1	94 116	1	83 111	1	73 105	1	63 100	1	53 94	1

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 4.

1. Stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poczesna wynika z wieku tego zasobu oraz aktualnych możliwości finansowych gminy.
2. Zestawienie podstawowych potrzeb remontowych budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy sporządzane jest na podstawie protokołów z przeglądów okresowych budynków.

§ 5.

Ustala się następujący priorytetowy zakres remontów zasobów mieszkaniowych gminy wynikający z wymogów bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego:

- 1) wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej w mieszkaniach wg potrzeb,
- 2) wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach wg potrzeb,
- 3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach wg potrzeb,
- 4) wymiana pieców pokojowych, zakup nowych pieców wg potrzeb,
- 5) remont mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia,
- 6) naprawa lub wymiana konstrukcji dachów i pokryć dachowych,
- 7) wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji,
- 8) wykonanie nowych izolacji pionowych ścian fundamentowych,
- 9) malowanie klatek schodowych,
- 10) remont chodników, wykonanie opasek i dojść do budynków,
- 11) remont elewacji,
- 12) wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków
- 13) termomodernizacja budynków.

§6.

Plany gospodarcze wspólnot mieszkaniowych, m. in. ustalające zakres remontów i modernizacji budynków wspólnotowych będą corocznie sporządzane w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych przy udziale pełnomocnika Gminy Poczesna.

IV. Analiza potrzeb remontowych budynków i lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Poczesna w tys złotych:

Lp	Zadanie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Instalacje wod.-kan. modernizacja	10	10	10	10	10	10
2	Instalacje elektryczne - modernizacja	10	10	10	10	10	10
3	Remont mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia- - modernizacja	15	30	30	30	30	30
4	Remont dachów i pokrycia dachowego - modernizacja	20	60	-	-	-	-
5	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - modernizacja	20	20	20	20	20	20
6	Przestawienie i zakup pieców - modernizacja	10	10	10	10	10	10
7	Izolacje, docieplenia, naprawa konstrukcji bud, remont elewacji - modernizacja	-	-	70	20	40	40
8	Remont chodników i dojść do budynków - modernizacja	30	30	15	15	-	30
9	Remonty klatek i mieszkań, malowanie - modernizacja	15	15	-	-	-	-
10	Wykonanie przydomowej	-	-	-	-	80	-

	oczyszczalni ścieków -inwestycja						
11	Remont komórek - modernizacja	-	30	15	15	-	15
13	Docieplenie ścian budynku ul Lipowa 4 - modernizacja	-	-	-	70	-	-
14	Rozdzielenie funkcji mieszkalnej i użytkowej ul. Lipowa 4 - modernizacja	-	-	20	-	-	-
15	Razem	130	215	200	200	200	165

V. Plan remontów i modernizacji i inwestycji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali stanowiących własność gminy

1. Rok 2018

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach wg potrzeb - 10 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach wg potrzeb - 10 000 zł
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach wg potrzeb - 20 000 zł
- wymiana pieców pokojowych, zakup nowych pieców wg potrzeb – 10 000 zł
- remont mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia – 15 000 zł
- wymiana pokrycia dachowego budynków Okólna 12 i 14 Korwinów – 20 000 zł
- Remont chodnika ul. Cementowa – 30 000zł
- Remont klatek schodowych 15 000zł

2. Rok 2019

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach wg potrzeb - 10 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach wg potrzeb – 10 000 zł
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach wg potrzeb – 20 000 zł
- wymiana pieców pokojowych, zakup nowych pieców wg potrzeb – 10 000 zł
- remont mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia – 30 000 zł
- malowanie klatki schodowej Okólna 14 – 15 000 zł
- wymiana pokrycia dachowego Okólna 12,14 – 60 000 zł
- remont komórek – 30 000zł
- remont chodników – 30 000zł

3. Rok 2020

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w lokalach wg potrzeb - 10 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznych w lokalach wg potrzeb – 10 000 zł

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach wg potrzeb –20 000 zł
- wymiana pieców pokojowych, zakup nowych pieców wg potrzeb – 10 000 zł
- remont lokali socjalnych i komunalnych do zasiedlenia – 30 000 zł
- wykonanie opaski i dojść do budynku Dębowiec – 15 000 zł
- remont komórek ul. Cementowa – 15 000 zł
- rozdzielanie funkcji mieszkalnej i użytkowej Lipowa 4 – 20 000 zł
- izolacje docieplenia naprawa konstrukcji budynków remont elewacji – 70 000zł

4. Rok 2021

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w lokalach wg potrzeb - 10 000zł
- wymiana instalacji elektrycznych w lokalach wg potrzeb - 10 000 zł
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach wg potrzeb - 20 000 zł
- wymiana pieców pokojowych, zakup nowych pieców wg potrzeb – 10 000 zł
- remont lokali socjalnych i komunalnych do zasiedlenia – 30 000 zł
- remont chodników – 15 000zł
- docieplenie ścian budynku Lipowa 4 – 70 000 zł
- remont komórek – 15 000zł
- izolacja pionowa ścian fundamentowych Dębowiec – 20 000 zł

5. Rok 2022

- wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnych w lokalach wg potrzeb – 10 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznych w lokalach wg potrzeb - 10 000 zł
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach wg potrzeb - 20 000 zł
- wymiana pieców pokojowych, zakup nowych pieców wg potrzeb - 10 000zł
- remont mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia – 30 000 zł
- remont elewacji Leśna 1 – 40 000 zł
- wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków Dębowiec – 80 000 zł

6. Rok 2023

- wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnych w lokalach wg potrzeb – 10 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznych w lokalach wg potrzeb - 10 000 zł
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach wg potrzeb - 20 000 zł
- wymiana pieców pokojowych, zakup nowych pieców wg potrzeb - 10 000zł
- remont mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia – 30 000 zł
- remont chodników i dojść do budynków – 30 000zł
- remont komórek – 15 000zł
- Izolacje, docieplenia, naprawa konstrukcji bud, remont elewacji – 40 000zł

VI. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 7.

Sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Poczesna jest realizowana na podstawie uchwały Rady Gminy regulującej tryb oraz zasady sprzedaży mieszkań komunalnych.

§ 8.

Planowana sprzedaż lokali komunalnych w kolejnych latach

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Huta Stara B	10	10	10	10	10	10
Wrzosowa ul. Cementowa	3	2	3	2	3	3
Nowa Wieś	2	2	2	2	2	2
Korwinów	1	1	1	1	1	1
Poczesna	0	1	0	0	0	0
Ogółem	16	16	16	15	16	15

Gmina w czasie obowiązywania niniejszej uchwały nie planuje sprzedaży lokali komunalnych osobom innym niż ich dotychczasowi najemcy.

VII. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

§9.

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.
2. Dopuszcza się uzasadniony wzrost stawki bazowej czynszu w okresie realizowania programu oraz przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.
3. Oprócz czynszu za lokal mieszkalny najemca opłaca inne niezależne od właściciela opłaty, o ile korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług dotyczy to:
 - 1) zużycia wody i odprowadzenia ścieków, chyba że, korzystający z lokalu ma założony wodomierz i zawartą umowę z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji,
 - 2) zużycia gazu chyba, że korzystający z lokalu posiada gazomierz,
 - 3) zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych budynku,
 - 4) wywozu nieczystości stałych,
 - 5) anteny zbiorczej.
4. Wszystkie należności obliczane i rozliczane są ryczałtowo, (chyba że, korzystający z lokalu ma zainstalowany licznik zużycia wody) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki

przestrzennej i Mieszkaniowej wydanym na podstawie art. 27 ust. 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2017 r., poz. 2180 z późn. zm.)

5. Przyjmuje się zasadę, że wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Poczesna w kolejnych latach osiągnie wartość średniej wielkości kosztów remontów mieszkań i pustostanów oraz budynków gminnych.

§ 10.

1. Wysokość stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy jest ustalana z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

1) położenia budynku:

- a) korzystne: położenie w strefie gminy, dostępność do usług, dostępność do przystanków komunikacji publicznej (Huta Stara B, Wrzosowa, Nowa Wieś, Korwinów, Poczesna)
- b) niekorzystne: uciążliwość lokalizacji, brak dostępności do usług, brak dostępności do przystanków komunikacji publicznej(Dębowiec)

2) położenie lokalu w budynku:

- a) korzystne: położone na 1 i 2 piętrze budynku bez windy,
- b) niekorzystne: położone na parterze lub 3 i wyższym piętrze w budynku bez windy.

3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- a) lokale wyposażone we wszystkie media i c.o.
- b) lokale wyposażone we wszystkie media bez c.o.
- c) lokale z łazienką i wc bez c.o. i gazu
- d) lokale z łazienką bez wc, c.o. i gazu,
- e) lokale z inst. instalacją wodno kanalizacyjną, bez łazienki, wc, gazu i c.o.
- f) lokale bez instalacji wodno -kanalizacyjnej, łazienki, wc, gazu i c.o.

4) ogólny stan techniczny budynku.

2. Tabela czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

Stan wyposażenia w urządzenia i instalacje	Baza 100 %	Położenie budynku		Stan techniczny budynku		Położenie lokalu w budynku	
		korzystne	niekorzystne	dobry, zadowalający	mierny, zły	korzystne	niekorzystne
lokale wyposażone we wszystkie media i c.o.	100	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%

lokale wyposażone we wszystkie media bez c.o.	86	+ 10%	- 10 %	+10 %	- 10%	+ 10%	- 10%
lokale z łazienką i wc bez c.o. i gazu	73	+ 10 %	- 10%	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%
lokale z łazienką bez wc, c.o. i gazu	59	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%
lokale z inst. wod-kan, bez łazienki, wc, gazu i c.o.	45	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%
lokale bez instalacji wod-kan, łazienki, wc, gazu i c.o.	31	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	- 10%

§ 11.

1. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości, mogą ubiegać się o rozłożenie na raty.
2. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności, takimi jak wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Wójt Gminy Poczesna może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które nie posiadają uprawnienia do lokalu socjalnego.
3. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej jest terminowe opłacanie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

§ 12.

1. Dopuszcza się udzielania najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:
 - 1) rozłożenia należności na raty,
 - 2) umarzenia zaległości,
 - 3) odroczenia terminu płatności,
 - 4) odpracowania zaległości.
2. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.
3. Gmina Poczesna będzie dążyć do wzmożenia działań mających na celu zwiększenie ściągalności czynszu.

VIII. 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.

§ 13.

Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Poczesna sprawuje Zarządca wyłoniony w drodze przetargu na podstawie zawartej umowy.

§ 14.

1. Zarządca nieruchomościami realizuje zadania własne gminy z zakresu gospodarki mieszkaniowej polegające w szczególności na:
 - 1) administrowaniu komunalnymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
 - 2) zarządzaniu budynkami stanowiącymi 100% własności Gminy (budynki mieszkalne, gospodarcze, garażowe);
 - 3) zarządzaniu komunalnymi nieruchomościami gruntowymi oraz terenami przynależnymi do budynków.
2. Podstawowym zadaniem Zarządcy jest:
 - 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń w budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także otoczenia budynku (w granicach przynależnej nieruchomości gruntowej), w tym pielęgnacja zieleni;
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
 - 3) zapewnienie bezpiecznego użytkowania obiektów w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, pożary lub powódzie, w wyniku, których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska;
 - 4) natychmiastowe działania zabezpieczające i naprawcze wynikające z awarii, wypadków i zdarzeń losowych wraz z prowadzeniem rejestru zgłoszeń awarii;
 - 5) odśnieżanie dachów płaskich, zbijanie sopli, czyszczenie rynien;
 - 6) utrzymanie nieruchomości w stanie gwarantującym sprawność techniczną, dokonywanie, na koszt Zarządcy, kontroli technicznej i okresowych przeglądów budynków, urządzeń i instalacji zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
 - 7) przechowywanie dokumentów i decyzji dotyczących obiektu, w tym instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem oraz opracowań projektowych i dokumentacji technicznych wykonywanych robót budowlanych;
 - 8) prowadzenie dla każdego obiektu książki obiektu budowlanego zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
 - 9) w lokalu, opróżnionym przez dotychczasowego najemcę, wymiana zużytych elementów wyposażenia z materiałów Zamawiającego;
 - 10) zabezpieczanie zwalnianych lokali przed samowolnym zajęciem;
 - 11) zapewnienie prawidłowej eksploatacji lokali, budynków i terenów komunalnych;
 - 12) zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkami, umożliwiającymi najemcom korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali i budynków;
 - 13) współdziałanie z Gminą w postępowaniach dotyczących remontów i modernizacji budynków;

- 14) wnoszenie uwag i poprawek do dokumentacji projektowo-kosztorysowych;
- 15) racjonalne gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi w celu minimalizowania kosztów eksploatacji;
- 16) zgłaszanie do Urzędu Gminy, do końca września bieżącego roku, zakresu koniecznych prac remontowo-modernizacyjnych, celem umieszczenia ich w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 17) opracowanie planów rzeczowo-finansowych w zakresie remontów bieżących i potrzeb remontowych;
- 18) dokonanie niezbędnych zabezpieczeń obiektów w złym stanie technicznym stanowiących zagrożenie bezpieczeństwa;
- 19) prowadzenie spraw dotyczących rozbiórki obiektów;
- 20) kwalifikacja, wspólnie z pracownikiem Urzędu Gminy, elementów budynku do wymiany (piece, stolarka drzwiowa, i okienna, podłogi);
- 21) zgłaszanie budynków kwalifikujących się do rozbiórki lub zagrożonych katastrofą budowlaną;
- 22) dokonywanie spisów wskazań urządzeń pomiarowych dostarczanych mediów (woda, prąd, itp.) i dostarczanie ich do Urzędu Gminy;
- 23) współpraca z Gminą w zakresie wynajmu oraz sprzedaży lokali.

3. Polityka finansowa Gminy Poczesna w stosunku do Wspólnot Mieszkaniowych:

- 1) Gmina wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych,
- 2) Gmina kontroluje rozliczenie jej udziałów w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej według następujących zasad:
 - a) w przypadku gdy wpłacone zaliczki na koszty zarządzania przewyższają koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, Gmina powinna wnioskować o podjęcie przez wspólnotę uchwały określającej sposób rozliczenia powstałej nadpłaty,
 - b) w przypadku gdy zaliczki wpłacone na fundusz remontowy przewyższą w danym roku koszty remontów poniesionych przez Wspólnotę, pozostałe środki finansowe winne być przeznaczone na remonty w roku następnym,
 - c) zaliczki podlegają rozliczeniu z właścicielami lokali; nadpłaty powstałe po stronie Gminy podlegają zwrotowi poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych Wspólnocie lub wpłatę dokonaną przez Wspólnotę na rzecz Gminy dopłaty Gminy podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.
 - d) w przypadku podjęcia przez Wspólnotę uchwały ustalającej zwiększone obciążenie Gminy z tytułu "uciążliwości lokali użytkowych" i nie udokumentowania przez Wspólnotę istnienia dodatkowych kosztów związanych ze sposobem użytkowania tych lokali, gmina zaskarży taką uchwałę.

§15.

Dopuszcza się zmianę w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach w przypadku zbycia większości lokali komunalnych. Decyzję w sprawie zmiany sposobu zarządzania podejmie Rada Gminy Poczesna na podstawie analizy finansowej, która przedstawi koszty związane z przejęciem zarządzania w ramach pracowników gminy, a kosztów związanych ze zleceniem funkcji zarządcy firmie zewnętrznej.

IX. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 - 2023

§ 16.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Poczesna w latach 2018-2023 będą środki pieniężne:

- 1) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,
- 2) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy - z czynszów za najem lokali mieszkalnych, użytkowych i piwnic,
- 3) czynszu dzierżawy gruntu pod garażami, komórkami,

2. Planowana wysokość środków finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy.

Lp	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Przewidziane w budżecie gminy w tys. zł.	820	820	830	830	840	840
Uzyskane z czynszów za najem lokali mieszkalnych użytkowych i piwnic w tys zł.	500	500	550	550	600	600
Uzyskane z dzierżawy gruntu pod garażami i komórkami w tys zł.	28	28	29	29	30	30

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

§ 17.

Wartość planowanych wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu budynków wspólnot a także koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela:

Lp	Pozycje	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł.	228	228	230	230	235	235

2	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w tys. zł.	115	115	120	125	130	135
3	Koszty zarządu budynków wspólnot w tys. zł. w tym: - koszty zarządu, - fundusz remontowy. Razem:	155 214 369	155 214 369	150 200 350	150 200 350	145 195 340	145 195 340
4	Wydatki inwestycyjne w tys. zł.	0	0	0	0	80	0
5	Wydatki na dodatki mieszkaniowe	181	181	185	185	190	190

1. W proponowanych kosztach przyjęto tendencję spadkową kosztów zarządu budynków wspólnot z uwagi na prowadzoną sprzedaż lokali najemcom.
2. Prognoza wysokości środków pieniężnych w poszczególnych latach przekazywanych przez Gminę Poczesna na fundusz remontowy zgodnie z podejmowanymi corocznie uchwałami wspólnot mieszkaniowych oraz remonty lokali i budynków będących własnością Gminy Poczesna.
3. Koszty zarządzania zasobem obejmują:
 - 1) wynagrodzenie za zarząd i administrowanie zasobem przez Zarządcę,
 - 2) bieżącą eksploatację mieszkań i budynków Gminy w zakresie:
 - a) utrzymania części wspólnych w budynkach,
 - b) przeglądów kominiarskich,
 - c) ubezpieczenia budynków,
 - d) utrzymanie czystości.

Zakres wyżej wymienionych kosztów jest porównywalny z zakresem kosztów ponoszonych przez wspólnoty mieszkaniowe i stanowi podstawę do wyliczenia kosztów bieżącego utrzymania budynków Gminy. Ponadto Zarządca zobowiązany jest do realizacji zadań wynikających z umowy o zarządzanie.

XI. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 18.

1. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga jego zinwentaryzowania.
2. Istotnym elementem inwentaryzacji zasobu jest poznanie jego stanu technicznego i zakresu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia oraz informacja o podstawie prawnej do zajmowania lokalu przez najemcę.
3. Dla sprawnego pozyskiwania i przepływu informacji dotyczącej budynków należy stworzyć

jednolitą bazę danych dotyczącą lokali, wspólną dla właściwej komórki w Gminie i Zarządcy nieruchomościami wraz z systemem jej bieżącej aktualizacji.

4. W latach 2018 – 2023 nie przewiduje się kapitalnych remontów budynków i lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego, na czas trwania remontu. Nie przewiduje się również sprzedaży lokali ponad plan ujęty w rozdziale VI.

5. Gmina Poczesna w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

- 1) Prowadzenie remontów budynków i lokali,
 - 2) Wprowadzenie programu zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy
6. Pozyskiwanie lokali socjalnych w drodze przekwalifikowania słabszych lokali komunalnych.
7. Ustala się następujący standard lokalu socjalnego:
- 1) instalacja elektryczna z własnym pomiarem zużycia energii,
 - 2) woda dostępna w lokalu lub w odległości nie większej niż 50 m(licząc od drzwi wejściowych do lokalu),
 - 3) wc indywidualny lub zbiorowy w odległości nie większej niż 50 m od drzwi wejściowych do lokalu,
 - 4) lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródło ciepła,
 - 5) lokal wyposażony w urządzenia do przygotowania posiłków,
 - 6) lokal powinien mieć przynależne pomieszczenie gospodarcze,
 - 7) lokal musi mieć bezpośrednie oświetlenie dzienne,
 - 8) tynki ścian bez ubytków,
 - 9) wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków,
 - 10) zamykające się okna i drzwi,
 - 11) sprawne urządzenia higieniczno - sanitarne w lokalu lub poza nim.