

**UCHWAŁA Nr 405/LVII/23
RADY GMINY POCZESNA**

z dnia 28 grudnia 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 –
2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r., poz.40 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 2023r., poz. 725.)

Rada Gminy w Poczesnej uchwała:

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2029 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 Iwona Choła

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2029

I. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2024 – 2029, zwany dalej programem stanowi podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspakajania potrzeb mieszkaniowych Gminy Poczesna.

2. Program określa:

- 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 kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem 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.

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Poczesna w latach 2024 - 2029

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzy 157 lokali mieszkalnych. Ze względu na zły stan jednego z budynków stanowiących własność Gminy ze stanu lokali zdjęte zostaną w 2024r. trzy lokale mieszkalne.

2. Zasoby mieszkaniowe Gminy Poczesna znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy oraz budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Są to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie i wyposażeniu w instalacje.

3. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy przeprowadzana jest podczas przeglądów technicznych lokali i budynków.

4. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Poczesna na koniec roku 2023:

Miejscowość	Liczba budynków stanowiących 100% własność gminy i Wspólnot	Liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy w m ²	Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rzecz ich najemców	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych w m ²
Huta Stara A	1	3	240,30	0	0,00
Huta Stara B	25	89	5 209,90	412	17 191,03
Wrzosowa	4	28	1 038,0	8	1 716,10
Kolonia Poczesna	1	1	45,70	11	501,30
Nowa Wieś	4	5	207,80	43	1 949,60

Korwinów	3	11	696,79	8	364,60
Dębowiec	1	20	435,86	0	0,00

5. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Poczesna na lata 2024 – 2029 przedstawia poniższa tabela:

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali mieszkalnych	157	142	130	117	104	92

6. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- 1) coroczna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców,
- 2) likwidacja budynku w złym stanie technicznym z trzema lokalami mieszkalnymi w 2024r.

§ 3. 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. Rozoznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych;
- 3) planuje się prowadzenie prac remontowych w latach 2024 -2029 z dochodów bieżących przy ich prognozowanym wzroście w wyniku realizacji koncepcji prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gmin oraz prognozowanej polityki czynszowej
- 4) Kryteria oceny :
 - a) Stan dobry - budynki dobrze utrzymane i konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym
 - b) Stan zadawalający – budynki utrzymane należyście gdzie występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu użytkowników lokali. Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty naprawcze pojedynczych elementów obiektu.
 - c) Stan zły – budynki, których elementy posiadają znaczne uszkodzenia. Wymagany jest remont kapitalny lub przeznaczone są do rozbiórki.

Prognoza stanu technicznego budynków komunalnych oraz Wspólnot Mieszkaniowych w latach 2024 - 2029r.

Lp	Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Budynki gminy ogółem:	5	4	4	4	4	4
	z tego w stanie technicznym:						
	- dobrym	1	1	1	1	1	1
	- zadowalającym	3	3	3	3	3	3
	- złym	1	0	0	0	0	0
2	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych ogółem:	33	33	32	32	31	31
	z tego w stanie technicznym: - dobrym	33	33	32	32	31	31

- zadowalającym							
- złym							

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,
- 2) wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach,
- 3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach,
- 4) remont lub wymiana pieców grzewczych, zakup nowych pieców,
- 5) remont lokali mieszkalnych do zasiedlenia,
- 6) naprawa lub wymiana konstrukcji dachów i pokryć dachowych, naprawa kominów,
- 7) wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji, remont elewacji,
- 8) remont chodników i dojazd do budynków,
- 9) remont klatek w budynkach komunalnych, naprawa tynków i malowanie,
- 10) wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków,
- 11) remont komórek,
- 12) wymiana łąw kominiarskich na budynkach komunalnych,
- 13) budowa boksów śmietnikowych,
- 14) dobudowa przewodów wentylacyjnych wg zaleceń.

§ 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 złotych z rozbiem na poszczególne lata:

Lp	Zadanie	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Instalacje wod.- kan. Modernizacja	20 000 wg potrzeb	15 000 wg potrzeb	10 000 wg potrzeb	10 000 wg potrzeb	10 000 wg potrzeb	10 000 wg potrzeb
2	Instalacje elektryczne - modernizacja	20 000 wg potrzeb	15 000 wg potrzeb	15 000 wg potrzeb	15 000 wg potrzeb	15 000 wg potrzeb	15 000 wg potrzeb
3	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wg potrzeb cały zasób - modernizacja	15 000 wg potrzeb	15 000 wg potrzeb	15 000 wg potrzeb	10 000 wg potrzeb	10 000 wg potrzeb	10 000 wg potrzeb
4	Remont istniejących i zakup nowych pieców wg potrzeb cały zasób	10 000 wg potrzeb	10 000 wg potrzeb	10 000 wg potrzeb	10 000 wg potrzeb	10 000 wg potrzeb	10 000 wg potrzeb

	- modernizacja						
5	Remont lokali mieszkalnych do zasiedlenia - modernizacja	35 000 HSB ul. Mickiewicza Wrzosowa Cementowa	25 000 Dębowiec	25 000 Leśna	25 000 Dębowiec	25 000 wg potrzeb	25 000 wg potrzeb
6	Przebudowa kominów i naprawa pokrycia dachowego Wymiana rynien - modernizacja	30 000 Korwinów Okólna 12	-	25 000 Wrzosowa ul. Leśna	25 000 Wrzosowa ul. Leśna	20 000 wg potrzeb	20 000 wg potrzeb
7	Dobudowa przewodów wentylacyjnych wg zaleceń	15 000 Wrzosowa ul. Leśna	-	-	10 000 wg potrzeb	10 000 wg potrzeb	10 000 wg potrzeb
8	Naprawa konstrukcji bud, remont elewacji - modernizacja	-	70 000 HSA ul. Lipowa	-	10 000 wg potrzeb	10 000 wg potrzeb	10 000 wg potrzeb
9	Remont chodników i dojść do budynków - modernizacja	-	-	15 000 wg potrzeb	15 000 wg potrzeb	-	-
10	Remonty klatek w budynkach komunalnych naprawa tynków, malowanie wg potrzeb zaczynając od najgorszego stanu - modernizacja	-	-	15 000 wg potrzeb	15 000 wg potrzeb	15 000 wg potrzeb	-
11	Wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków Korwinów-inwestycja	10 000 Dokumentacja	80 000 Korwinów	-	-	-	-
12	Remont komórek - modernizacja	-	-	30 000 wg potrzeb	20 000 wg potrzeb	20 000 wg potrzeb	-
13	Wymiana ław kominarskich na budynkach komunalnych	17 000 Dębowiec	-	17 000 Korwinów ul. Okólna	-	-	-
14	Budowa boksów śmietnikowych	12 000 Dębowiec, Korwinów Ul. Okólna	-	-	-	-	-
Razem		184 000	230 000	177 000	165 000	145 000	125 000

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

1. Rok 2024

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach wg potrzeb - 20 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach wg potrzeb - 20 000 zł
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach wg potrzeb - 15 000 zł
- remont pieców grzewczych, zakup nowych pieców wg potrzeb – 10 000 zł
- remont lokali mieszkalnych do zasiedlenia – 35 000 zł

- remont pokrycia dachowego w budynku Okólna 12 – 30 000 zł
- dobudowa przewodów wentylacyjnych ul. Leśna 1, Wrzosowa – 15 000zł
- Wykonanie dokumentacji technicznej dla budowy oczyszczalni przydomowej Korwinów - 10 000zł
- Wymiana łąw kominiarskich Dębowiec - 17 000zł.
- Budowa boksów śmietnikowych Dębowiec i Korwinów – 12 000zł

2. Rok 2025

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach wg potrzeb - 15 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach wg potrzeb – 15 000 zł
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach wg potrzeb – 15 000 zł
- remont pieców grzewczych, zakup nowych pieców wg potrzeb – 10 000 zł
- remont lokali mieszkalnych do zasiedlenia Dębowiec – 25 000 zł
- Docieplenie ścian budynku ul. Lipowa , HSA – 70 000 zł
- wykonanie przydomowej oczyszczalni Korwinów – 80 000 zł

3. Rok 2026

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w lokalach wg potrzeb - 10 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznych w lokalach wg potrzeb – 15 000 zł
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach wg potrzeb –15 000 zł
- remont pieców grzewczych, zakup nowych pieców wg potrzeb – 10 000 zł
- remont lokali mieszkalnych do zasiedlenia Dębowiec– 25 000 zł
- remont i naprawa pokrycia dachowego wg potrzeb – 25 000zł
- remont chodników i dojść do budynków wg potrzeb – 15 000 zł
- Remonty klatek schodowych , naprawa tynków malowanie wg potrzeb – 15 000 zł
- Remont komórek wg potrzeb – 30 000zł
- wymiana łąw kominiarskich Korwinów ul. Okólna – 17 000zł

4. Rok 2027

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w lokalach wg potrzeb - 10 000zł
- wymiana instalacji elektrycznych w lokalach wg potrzeb - 15 000 zł
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach wg potrzeb - 10 000 zł
- remont pieców grzewczych, zakup nowych pieców wg potrzeb – 10 000 zł
- remont lokali mieszkalnych do zasiedlenia wg potrzeb – 25 000 zł
- remont i naprawa pokrycia dachowego wg potrzeb – 25 000zł
- remont przewodów kominowych wentylacyjnych i dymowych wg potrzeb – 10 000 zł
- remont chodników dojść do budynków wg potrzeb – 15 000zł
- remont klatek w budynkach komunalnych naprawa tynków i malowanie – 15 000 zł
- remont komórek wg potrzeb – 20 000zł

5. Rok 2028

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

- wymiana instalacji elektrycznych w lokalach wg potrzeb - 15 000 zł
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach wg potrzeb - 10 000 zł
- remont pieców grzewczych, zakup nowych pieców wg potrzeb - 10 000zł
- remont lokali mieszkalnych do zasiedlenia – 25 000 zł
- remont przewodów kominowych wentylacyjnych i dymowych wg potrzeb – 10 000 zł
- naprawa konstrukcji budynków, remont elewacji wg potrzeb – 10 000 zł
- remont klatek w budynkach komunalnych naprawa tynków i malowanie – 15 000 zł
- remont komórek wg potrzeb – 20 000zł

6. Rok 2029

- wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnych w lokalach wg potrzeb – 10 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznych w lokalach wg potrzeb - 15 000 zł
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach wg potrzeb - 10 000 zł
- remont pieców grzewczych, zakup nowych pieców wg potrzeb - 10 000zł
- remont lokali mieszkalnych do zasiedlenia – 25 000 zł
- remont przewodów kominowych wentylacyjnych i dymowych wg potrzeb – 10 000zł
- remont pokrycia dachowego naprawa kominów – 20 000zł
- naprawa konstrukcji budynków remont elewacji wg potrzeb – 10 000zł
- remont klatek w budynkach komunalnych naprawa tynków , malowanie wg potrzeb - 15 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

Miejscowość	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Huta Stara B	8	8	7	7	7	6
Wrzosowa	2	2	2	2	2	2
Nowa Wieś	2	2	2	2	2	2
Korwinów	0	0	2	2	1	1
Kolonia Poczesna	0	0	0	0	0	0
Ogółem	12	12	13	13	12	11

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

VII. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9. 1. Polityka czynszowa gminy powinna się kształtować na takim poziomie aby wpływy czynszowe pokrywały koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym i estetycznym.

2. Wójt Gminy Poczesna w oparciu o niniejszy program ustala wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiącej podstawę do naliczenia stawki czynszu uwzględniającej czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki bazowej

3. Dopuszcza się uzasadniony wzrost stawki bazowej czynszu w okresie realizowania programu oraz przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

4. 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 Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji,
- 2) zużycia gazu chyba, że korzystający z lokalu posiada gazomierz i zawartą umowę z dostawcą paliwa gazowego,
- 3) zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych budynku,
- 4) wywozu nieczystości stałych,

5. 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 2023 r., poz. 537 z późn. zm.)

§ 10. 1. Czynniki wpływające na 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, Huta Stara A, Wrzosowa, Nowa Wieś, Korwinów, Kolonia 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.

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, zadowolający	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%

2. W okresie trwania stosunku najmu wynajmujący może zwiększyć stawki czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 11. 1. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości, mogą ubiegać się o rozłożenie ich 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.

4. Dopuszcza się udzielenia pomocy najemcom z uzasadnionych przyczyn zalegających z opłatami czynszowymi w formie:

- 1) rozłożenia należności na raty,
- 2) odroczenia terminu płatności,
- 3) odpracowania zaległości.
- 4) w szczególnych przypadkach umorzenie odsetek za nieterminowe wpłaty po spłacie należności głównych.

5. 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.

6. 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.

§ 12. Zarząd nad mieszkaniowym zasobem Gminy Poczesna sprawuje Zarządca, na podstawie zawartej umowy.

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);

2. Podstawowym zadaniem Zarządcy jest:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;

- 2) zapewnienie bezpiecznego użytkowania obiektów w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, pożary lub powodzie, w wyniku, których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska;
- 3) nadzorowanie utrzymania porządku i czystości nieruchomości i jej otoczenia;
- 4) natychmiastowe podejmowanie działań zabezpieczających lub naprawczych wynikających z awarii, wypadków i zdarzeń losowych wraz z prowadzeniem rejestru tych zgłoszeń;
- 5) w przypadku zgłoszenia awarii ocenianie czy jej usunięcie musi nastąpić w trybie natychmiastowym ponieważ w związku z jej wystąpieniem zagrożone jest życie lub zdrowie najemców lub uszkodzenie mienia. Wówczas Zarządca bez konsultacji z Zamawiającym zobligowany jest do wezwania odpowiednich służb w celu jej usunięcia a następnie zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o powstałej sytuacji i podjętych krokach;

W każdym innym przypadku zakres i koszt koniecznych robót musi być uzgodniony wcześniej z Zamawiającym i poprzedzony zleceniem od Zamawiającego;

- 6) zapewnienie prawidłowej eksploatacji lokali, budynków;
- 7) zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkami, umożliwiających najemcom korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali i budynków;
- 8) utrzymanie nieruchomości w stanie gwarantującym sprawność techniczną, dokonywanie na własny koszt, okresowych wymaganych prawem przeglądów budowlanych, prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego dla każdego budynku oddanego w Zarząd systematycznego ich uzupełniania zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
- 9) zlecenie na koszt Zamawiającego okresowych przeglądów kominiarskich, elektrycznych gazowych i innych wymaganych prawem;
- 10) przechowywanie dokumentów (atestów, certyfikatów, gwarancji producentów), decyzji dotyczących obiektu, w tym instrukcji obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem oraz opracowań projektowych i dokumentacji technicznych wykonywanych robót budowlanych;
- 11) współdziałanie z Gminą w postępowaniach dotyczących remontów i modernizacji lokali i budynków w tym określanie zakresu i kosztu koniecznego remontu;
- 12) racjonalne gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi w celu minimalizowania kosztów eksploatacji.
- 13) zgłaszanie do Urzędu Gminy, do końca września bieżącego roku, zakresu koniecznych prac remontowo-modernizacyjnych;
- 14) opracowanie planów rzeczowo-finansowych w zakresie remontów bieżących i potrzeb remontowych.
wnoszenie uwag i poprawek do dokumentacji projektowo-kosztorysowych;
- 15) dokonanie niezbędnych zabezpieczeń obiektów w złym stanie technicznym stanowiących zagrożenie bezpieczeństwa;
- 16) prowadzenie spraw dotyczących rozbiórki obiektów;
- 17) kwalifikacja, wspólnie z pracownikiem Urzędu Gminy, elementów budynku do wymiany (piece, stolarka drzwiowa, i okienna, podłogi);
- 18) zgłaszanie budynków kwalifikujących się do rozbiórki lub zagrożonych katastrofą budowlaną;
- 19) dokonywanie spisów wskazań urządzeń pomiarowych dostarczanych mediów (woda, prąd, itp.) i dostarczanie ich do Urzędu Gminy;
- 20) współpraca z Gminą w zakresie wynajmu oraz sprzedaży lokali.

3. 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.

§ 13. 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.

IX. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 – 2029 oraz wysokość kosztów 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,

§ 14. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Poczesna w latach 2024-2029 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 dodatkowych piwnic,
- 3) czynszu dzierżawy gruntu pod garażami, komórkami, ogródkami przydomowymi,
- 4) środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań dotychczasowym Najemcom,
- 5) inne środki, np. pożyczki

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Wpływy z gospodarki mieszkaniowej	775 600	775 600	775 600	800 000	800 000	800 000
Wpływy ze sprzedaży mieszkań	150 000	150 000	170 000	170 000	180 000	180 000

2. Koszty utrzymania zasobu obejmują:

- 1) wynagrodzenie za zarząd i administrowanie zasobem przez Zarządcę,
- 2) bieżącą eksploatację mieszkań i budynków Gminy w zakresie:
 - a) utrzymania czystości w budynkach,
 - b) konserwacji budynków,

- c) ubezpieczenia budynków,
- d) dezynfekcji i deratyzacji,
- e) wywozu nieczystości płynnych i stałych,

3. 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.

Planowane koszty utrzymania zasobu w złotych:

Rodzaj kosztów	Lata					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	257 000	257 000	270 000	300 000	300 000	300 000
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	160 000	160 000	180 000	160 000	150 000	150 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	152 000	152 000	151 000	151 000	150 000	150 000
Koszty inwestycyjne	70 000	100 000	70 000	80 000	90 000	9000

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

§ 15. Podstawowymi zasadami gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy, którymi winno się kierować w ramach prawidłowej polityki mieszkaniowej jest:

- 1) doprowadzenie do pełnej inwentaryzacji zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) dla sprawnego pozyskiwania i przepływu informacji dotyczącej budynków i lokali mieszkalnych należy stworzyć jednolitą bazę danych dotyczącą lokali, wspólną dla właściwej komórki w Gminie i Zarządcy nieruchomościami wraz z systemem jej bieżącej aktualizacji;
- 3) dążenie do większego zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
- 4) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego;
- 5) dokonywanie zamian lokali o dużej powierzchni na lokal o mniejszej powierzchni w przypadku osób zalegających z opłatami ze względu na trudną sytuację finansową;
- 6) z mieszkaniowego zasobu gminy docelowo należy wyłączyć co najmniej jedno pomieszczenie tymczasowe, którego utworzenie wynika z ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 7) W latach 2024 – 2029 nie przewiduje się kapitalnych remontów budynków i lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego, na czas trwania remontu.