

**UCHWAŁA NR LXI/439/23
RADY GMINY PILCHOWICE**

z dnia 22 czerwca 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pilchowice na lata
2023 – 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r., poz. 725)

Rada Gminy Pilchowice uchwala:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pilchowice na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pilchowice.

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

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Pilchowice oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Pilchowice.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Waniczek

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PILCHOWICE NA LATA 2023-2027

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pilchowice został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 725) zwanej w dalszej części ustawą.

2. Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2023-2027, określany w dalszej części jako Program, swoim zakresem obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Pilchowice;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pilchowice oraz przewidywane zmiany w tym zakresie;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Pilchowice 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 koszty inwestycyjne;
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pilchowice.

4. W miarę zaistniałej potrzeby Program będzie podlegał aktualizacji.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pilchowice w latach 2023-2027

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób objęty wieloletnim programem tworzą lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Pilchowice.

2. Według stanu na dzień 01.06.2023 r. mieszkaniowy zasób gminy przedstawia Tabela nr 1:

Tabela nr 1: Obecny stan mieszkaniowy Gminy Pilchowice.

Lp.	Położenie nieruchomości (miejscowość, ulica)	Łączna liczba lokali mieszkalnych	Łączna pow. lokali	Lokale mieszkalne zasiedlone	Łączna pow. lokali	Lokale mieszkalne niezasiedlone	Łączna pow. lokali
1	Pilchowice,	7	356,47m ²	7	356,47m ²	-	-

	ul. Dolna Wieś 64						
2	Pilchowice, ul. Rynek 13	8	398,03m ²	6	310,43m ²	2	87,60m ²
3	Pilchowice, ul. Strażaków 3	1	62,59m ²	1	62,59m ²	-	-
4	Żernica, ul. Szafranka 7	1	71,00m ²	1	71,00m ²	-	-
5	Stanica, ul. Dworcowa 1	1	91,00m ²	1	91,00m ²	-	-

3. W latach 2023-2027 prognozuje się zmianę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Pilchowice, przez jego powiększenie o lokale przeznaczone w najem socjalny oraz pomieszczenia tymczasowe. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Pilchowice w latach 2023-2027 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2: Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Pilchowice na lata 2023-2027.

	2023	2024	2025	2026	2027
Lokale komunalne	18	18	16	16	16
Lokale socjalne	0	0	1	1	1
Pomieszczenia tymczasowe	0	0	1	1	1
Razem	18	18	18	18	18

4. Pozyskanie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych będzie następowało, poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będących własnością Gminy.

5. W okresie obowiązywania Programu nie jest planowana budowa nowych budynków z przeznaczeniem na mieszkalnictwo.

6. Obecnie stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Pilchowice jest zróżnicowany. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Pilchowice na lata 2023-2027 zawarta została w tabeli nr 3.

Tabela nr 3: Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Pilchowice na lata 2023-2027.

Lp.	Położenie lokalu	Stan techniczny lokalu				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Pilchowice, ul. Dolna Wieś 64	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
2	Pilchowice, ul. Rynek 13	średni	średni	średni	średni	średni
3	Pilchowice, ul. Strażaków 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Żernica, ul. Szafranka 7	średni	średni	średni	średni	średni
5	Stanica, ul. Dworcowa 1	średni	średni	średni	średni	średni

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3. 1. Podstawowym założeniem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pilchowice na lata 2023-2027 będzie dążenie do poprawy stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.

2. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków i lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pilchowice, w latach 2023-2027, będą określane na podstawie ich stanu technicznego i stopnia zużycia w danym roku. Stan techniczny budynków i lokali oceniany jest na podstawie okresowych przeglądów i innej dokumentacji związanej z utrzymaniem budynków i lokali.

3. Celem bieżących remontów jest utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie nie pogorszonym. Priorytetem przy realizacji bieżących prac remontowych będą przede wszystkim:

- 1) usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów i ich mienia,

- 2) prace związane z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego i likwidacją nieszczelności przewodów kominowych,
- 3) prace zabezpieczające konstrukcje budynków i szczelność pokryć dachowych,
- 4) prace zapewniające prawidłowe funkcjonowanie instalacji elektrycznych, odgromowych, wodnokanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i kanałów wentylacyjnych.

4. Celem prac modernizacyjnych jest obniżenie kosztów eksploatacji lokali i budynków. Priorytetem przy realizacji prac modernizacyjnych będą przede wszystkim:

- 1) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 2) ocieplenie elewacji budynku i stropodachu,
- 3) wymiana instalacji centralnego ogrzewania.

5. Plany remontowe i modernizacyjne mieszkaniowego zasobu gminy Pilchowice przeznaczone na lata 2023-2027 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4: Plany remontów i modernizacji na lata 2023-2027.

Lp.	Położenie lokalu	2023	2024	2025	2026	2027
1	Pilchowice, ul. Dolna Wieś 64	Modernizacja budynku	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe
2	Pilchowice, ul. Rynek 13	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe
3	Pilchowice, ul. Strażaków 3	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe
4	Żernica, ul. Szafranka 7	Modernizacja budynku	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe
5	Stanica, ul. Dworcowa 1	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe	Bieżące prace remontowe

6. Zakres planowanych prac remontowych i modernizacyjnych może ulec zmianie w przypadku braku lub zmiany środków finansowych przeznaczonych na ich realizację.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Ze względu na zbyt ograniczony zasób mieszkaniowy w kolejnych pięciu latach nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz w oparciu o postanowienia niniejszego Programu.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych:

1) czynniki obniżające:

a) położenie budynku:

-budynek położony jest w odległości powyżej 1 km od najbliższego przystanku komunikacji miejskiej: -5%;

b) położenie lokalu w budynku:

-poddasze lub suterena: -5%;

c) ogólny stan techniczny budynku:

-brak docieplenia budynku w którym znajduje się lokal: -5%;

d) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

-brak łazienki: -10%;

-brak WC: -5%;

-brak przyłączenia do kanalizacji zbiorczej: -10%;

-brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu (dostęp tylko do ustępu suchego): -20%.

2) czynniki podwyższające:

a) położenie budynku:

-budynek położony jest w centrum miejscowości: +5%;

b) położenie lokalu w budynku:

-lokal w budynku do dwóch lokali: +10%;

c) ogólny stan techniczny w budynku:

-lokal w budynku, który był poddany termomodernizacji: +10%;

d) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

-instalacja C.O.: +5%;

-przyłącze do sieci zbiorczej kanalizacji: +5%;

e) powierzchnia lokalu:

-powierzchnia lokalu mieszkalnego powyżej 50m² powierzchni użytkowej: +10%

3. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek lub podwyżek będzie wskazana w umowie z najemcą.

4. Miesięczne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego są ustalane w oparciu o stawkę bazową, o której mowa w ust. 1, przy uwzględnieniu czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali mieszkalnych.

5. Miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego po uwzględnieniu wszystkich obniżek nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu.

6. Miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50% stawki bazowej czynszu.

7. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

8. Podwyżka stawek czynszu nie może być dokonywana częściej niż raz w roku.

9. Podwyższenie wysokości czynszu najmu, niezależnie od podwyżki stawek czynszu, o której mowa w ust. 8, może nastąpić w czasie trwania umowy najmu w przypadku gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez Wynajmującego,

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 6. 1. Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pilchowice jest Wójt Gminy Pilchowice.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pilchowice polega na:

1) dokonywaniu konserwacji, remontów i modernizacji budynków i lokali, stosownie do poziomu środków finansowych przeznaczonych na ten cel i do stopnia zużycia stanu technicznego,

- 2) przeprowadzaniu wymaganych prawem przeglądów technicznych,
- 3) prowadzeniu spraw związanych z rozpatrywaniem wniosków o najem, w tym wyłanianiu osób uprawnionych do zawierania umów najmu, zawieranie umów najmu i nadzór nad ich przestrzeganiem oraz prowadzenie windykacji należności,
- 4) podejmowaniu czynności mających na celu utrzymanie lokali we właściwym stanie technicznym.

3. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Pilchowice.

Rozdział 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. W latach 2023 – 2027 gospodarka mieszkaniowa gminy Pilchowice będzie finansowana zgodnie z tabelą nr 5:

Tabela nr 5: Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

	2023	2024	2025	2026	2027
Z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych	19 600,00	19 600,00	19 600,00	19 600,00	19 600,00
Z środków budżetu gminy	1 193 620,82	0	0	0	0
Z pozyskanych środków zewnętrznych	89 379,18	0	0	0	0
Razem	1 302 600,00	19 600,00	19 600,00	19 600,00	19 600,00

Rozdział 8.

Wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Pilchowice 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 koszty inwestycyjne

§ 8. 1. Środki na realizację wydatków w roku budżetowym zabezpiecza się każdego roku w budżecie gminy Pilchowice.

2. Wysokość planowanych kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pilchowice, a także koszty inwestycyjne, przedstawiono w tabeli nr 6.

Tabela nr 6: Wysokość planowanych kosztów w latach 2023-2027.

Rodzaj wydatku	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Koszty remontów i modernizacji (zł)	1 283 000	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne (zł)	0	0	0	0	0
Ogółem:	1 288 000	5 000	5 000	5 000	5 000

3. Gmina Pilchowice nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym nieruchomości, w których jest jednym ze współwłaścicieli, wobec czego nie dotyczą jej koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pilchowice

§ 9. 1. Sprawowanie kontroli nad terminowością regulowania opłat za czynsz i windykacja w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.

2. Nie przewiduje się w okresie realizacji Programu konieczności dokonywania zamiany lokali związanej z prowadzonymi remontami budynków i lokali. Zakres przewidzianych remontów może być realizowany bez takich działań.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	LXI/439/23
Data dokumentu	2023-06-22
Organ wydający	Rada Gminy Pilchowice
Przedmiot regulacji	w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pilchowice na lata 2023 – 2027
Identyfikator dokumentu	B8B5415B-FBCF-4B2F-A9F0-CBC9501D8E73

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-468597454
Numer seryjny	637C29C452F2B2D597531DF763E57348
Osoba podpisująca	Krzysztof Sylwester Waniczek
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	23.06.2023 09:28:41
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL