

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY PILCHOWICE
z dnia

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.

WÓJT
Maciej Gogulla

SEKRETARZ GMINY

Dagmara Dzida

PODINSPEKTOR

Sonia Bañasik

KIEROWNIK
Referatu Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

Maria Wymysło

RADCA PRAWNY

Łukasz Opatowski

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

Rozdział I 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 II

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 01.04.2023 r. mieszkaniowy zasób gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Położenie nieruchomości (miejsowość, ulica)	Łąca liczba lokali mieszkalnych	Lokale mieszkalne zasiedlone	Lokale mieszkalne niezasiedlone
1	Pilchowice Dolna Wieś 64	7	7	-
2	Pilchowice Rynek 13	8	6	2
3	Pilchowice Strażaków 3	1	1	-
4	Żernica Szafranka 7	1	1	-
5	Stanica Dworcowa 1	1	1	-

- Obecnie w mieszkaniowym zasobie gminy Pilchowice brak jest lokali przeznaczonych w najem socjalny. Pod najem socjalny planuje się przeznaczyć niezasiedlone lokale znajdujące się w budynku położonym w Pilchowicach przy ul. Rynek 13.
- Pozyskanie lokali socjalnych będzie następowało, poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będących własnością Gminy.
- W okresie obowiązywania Programu nie jest planowana budowa nowych budynków z przeznaczeniem na mieszkalnictwo.
- Obecnie stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Pilchowice jest zróżnicowany. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m. in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców.
- W okresie obowiązywania Programu planuje się podejmowanie działań mających na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Pilchowice.

Rozdział III

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

§ 3

- 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.
- 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.
- Celem bieżących remontów jest utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie niepogorszonym. Priorytetem przy realizacji bieżących prac remontowych będą przede wszystkim:
 - usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów i ich mienia,
 - prace związane z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego i likwidacją nieszczelności przewodów kominowych,
 - prace zabezpieczające konstrukcje budynków i szczelność pokryć dachowych,
 - 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 mieszkaniowego zasobu gminy Pilchowice przeznaczone na lata 2023-2027 przedstawia następująco:
 - 1) Pilchowice ul. Dolna Wieś 64 - Termomodernizacja budynku poprzez obniżenie zużycia energii i ograniczenie emisji CO₂,
 - 2) Żernica ul. Szafranka 7 - Zwiększenie efektywności energetycznej budynku poprzez docieplenie i wymiana dachu, ocieplenie budynku i fundamentów.
6. Zakres planowanych prac remontowych i modernizacyjnych może ulec zmianie w przypadku braku lub zmiany środków finansowych przeznaczonych na ich realizację.

Rozdział IV

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 V

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) brak łazienki w lokalu mieszkalnym,
 - b) brak wc w lokalu mieszkalnym,
 - 2) czynniki podwyższające:
 - a) instalacja c.o.,
 - b) przyłączenie lokalu do kanalizacji sanitarnej,
 - c) termomodernizacja budynku (docieplenie, wymiana okien),
 - d) powierzchnia lokalu mieszkalnego powyżej 50m² powierzchni użytkowej.
3. Wysokość wskaźnika wzrostu (dla czynników podwyższających) lub obniżki (dla czynników obniżających) stawki bazowej miesięcznego czynszu, ustala Wójt w drodze zarządzenia, o którym mowa w ust. 1.
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 VI

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 wchodzącymi 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 VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7

W latach 2023 – 2027 gospodarka mieszkaniowa gminy Pilchowice finansowana będzie z:

- 1) wpływów z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych,
- 2) środków budżetu gminy,
- 3) pozyskanych środków zewnętrznych.

Rozdział VIII

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 poniższej tabeli.

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

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 IX

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.

WÓJT
Maciej Gogulski

KIEROWNIK
Referatu Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

Maria Wymysło

PODINSPEKTOR

Sonia Banasik