

Projekt

z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PAWŁOWICE**

z dnia 2020 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pawłowice

Na podstawie 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. , poz.611) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. , poz. 713 z późniejszymi zmianami), po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki i Mienia Komunalnego oraz Komisję Działalności Społecznej.

**Rada Gminy Pawłowice
uchwala**

§ 1. Przyjąć „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021-2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowice.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr IX/74/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pawłowice na lata 2015-2020.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

Rozdział I

„Postanowienia ogólne”

§ 1

1. Podstawę opracowania programu stanowi art.21 ust.2 Ustawy z 2001 roku O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. , poz. 611).
2. Wykonanie zadań gminy związanych z zapewnieniem lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach odbywa się poprzez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy Pawłowice.
3. Program zawiera prognozy działań gminy w latach 2021 - 2025, zmierzające do pozyskania lokali mieszkalnych o charakterze socjalnym oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział II

„Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2025.”

§1

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2025 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia się w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

Rok	Wielkość zasobów			Pomieszczenia tymczasowe
	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań z umowami na czas nieoznaczony	Ilość mieszkań z umowami na czas oznaczony – najem socjalny	
2021	61	25	34	2
2022	61	25	34	2
2023	61	25	34	2
2024	61	25	34	2
2025	61	25	34	2

Prognozę oparto na założeniu, iż w okresie objętym programem stan zasobu mieszkaniowego nie ulegnie zmianie.

Podjęmowane będą działania mające na celu przekwalifikowanie pozyskanych mieszkań komunalnych na lokale socjalne.

§2

Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2025 przedstawia się w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Lp	adres	Stan techniczny				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Pielgrzymowice					
1.1.	ul. Powstańców 8 (mieszkania z umowami na czas nieoznaczony)	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
1.3.	ul. Powstańców 8 (mieszkania socjalne)					
2.	Golasowice					
2.1.	ul. C.K. Norwida 4 (mieszkania socjal.)	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
2.2.	ul. C.K. Norwida 4 (mieszkania z umowami na czas nieoznaczony)	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
3.	Pawłowice					
3.1.	ul.Szkolna 1A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.2.	ul.Pukowca 4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.3.	ul.Polna 37	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.4.	ul.Grzybowa 31	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
4.	Warszowice					
4.1.	ul.Pszczyńska 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.2.	ul.Pszczyńska 5	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
5.	Krzyżowice					
5.1.	ul.Szkolna 5	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
5.2.	ul.Szkolna 6	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
6.	Jarząbkowice					
6.1.	Kasztanowa 18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,

stan zadowalający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić konserwować bądź wymienić (np. wymiana okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych),

stan niezadowalający – uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji, podmakanie fundamentów, konieczność przeprowadzenia remontu kapitalnego.

Rozdział III

„Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021- 2025.”

§1

Analizę potrzeb remontowych istniejącego zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

lp	adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia mieszkań m ²	potrzeby remontowe						
				Remont dachu	Wymiana inst. wewn.	Wymiana okien	Drenaż, izolacja	Elewacja docieplenie	Wymiana inst. c.o.	inne
1.	Pielgrzymowice	8	204,61							
1.1.	ul.Powstańców 8 (mieszkania z umowami na czas nieoznaczony)	2	103,92				+	+		
1.2.	ul.Powstańców 8 (mieszkania socjalne)	6	100,69							
2.	Golasowice	13	409,25							
2.1.	ul. C.K.Norwida 4 (mieszkania socjalne)	12	357,33						+	
2.2.	ul. C.K.Norwida 4 (mieszkania z umowami na czas nieoznaczony)	1	51,92						+	
3.	Pawłowice	17	648,05							
3.1.	ul.Szkolna 1A	3	174,02							
3.2.	ul.Pukowca 4	1	53,00							
3.3.	ul.Polna 37	10	290,00							
3.4.	ul.Grzybowa 31	3	131,03							
4.	Warszowice	6	339,88							
4.1.	ul.Pszczyńska 2	1	58,46							
4.2.	ul.Pszczyńska 5	5	281,42						+	
5.	Krzyżowice	9	427,42							
5.1.	ul.Szkolna 5	5	199,00		+				+	
5.2.	ul.Szkolna 6	4	228,42		+				+	
6	Jarząbkowice	8	127,1							
6.1.	ul.Kasztanowa 18	8	127,1						+	
razem		61	2156,31							

§2

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2025 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp	adres	Ilość mieszkań	Pow. miesz. m ²	potrzeby remontowe						
				Remo. dachu	Wymiana na inst. wewn.	Wymiana na okien	Drenaż, izolacja	Elewacja, docieplenie	Wymiana na inst. c.o.	inne
1.	Pielgrzymowice	8	204,61							
1.1.	ul.Powstańców 8 (mieszkania z umowami na czas nieoznaczony)	2	103,92				2023/ 40 000	2023/ 100 000		
1.2.	ul.Powstańców 8 (mieszkania socjalne)	6	100,69							
2.	Golasowice	13	409,25							
2.1.	ul.C.K.Norwida 4 (mieszkania socjalne)	12	357,33						2024/ 60 000	
2.2.	ul.C.K.Norwida 4 (mieszkania z umowami na czas nieoznaczony)	1	51,92							
3.	Pawłowice	17	648,05							
3.1.	ul.Szkolna 1A	3	174,02							
3.2.	ul.Pukowca 4	1	53,00							
3.3.	ul.Polna 37	10	290,00							
3.4.	ul.Grzybowa 31	3	131,03							
4.	Warszowice	6	339,88							
4.1.	ul.Pszczyńska 2	1	58,46							
4.2.	ul.Pszczyńska 5	5	281,42						2022r/ 50 000	
5.	Krzyżowice	9	427,42							
5.1.	ul.Szkolna 5	5	199,00		2022/ 40 000				2021/ 40 000	
5.2.	ul.Szkolna 6	4	228,42		2022/ 50 000				2021/ 40 000	
6	Jarząbkowice	8	127,1							
6.1.	ul.Kasztanowa 18	8	127,1						2025/ 50 000	
razem		61	2156,31							

Rozdział IV

„Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021 - 2025.”

§ 1

1. Na lata 2021 – 2025 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Gminy Pawłowice odrębną uchwałą może ustanowić plan sprzedaży lokali mieszkalnych.
3. Lokale w budynkach przeznaczonych do sprzedaży winny być zbywane aktualnym najemcom na zasadach zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach. Należy dążyć do zbywania lokali bez ustanawiania wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Rozdział V

„Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.”

§ 1

Stawkę czynszu na lokale mieszkalne ustala Wójt Gminy Pawłowice, kierując się następującymi zasadami:

1. Zmiany czynszu ustalane będą nie częściej niż raz do roku.
2. Polityka czynszowa Wójta będzie zmierzać do stopniowego podnoszenia czynszów do poziomu umożliwiającego pełne pokrycie kosztów zarządzania.
3. Czynsz za lokale powyżej 80m² winien zabezpieczać pełne pokrycie kosztów remontowych.
4. Wójt Gminy określając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
5. W celu ustalenia wysokości czynszu dla mieszkaniowego zasobu gminy Pawłowice przyjmuje się metodę średniej stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej. W zależności od położenia budynku i samego lokalu, jego wyposażenia, stanu technicznego budynku oraz powierzchni użytkowej do stawki bazowej zastosowane zostaną obniżki względnie podwyżki.
6. Wielkość obniżek i podwyżek w stosunku do stawki bazowej w ujęciu procentowym prezentuje tabela nr 5.

Tabela nr 5

L.p.	Czynnik	Wyszczególnienie	Wielkość procentowa podwyższenia lub obniżenia.
1	Położenie budynku	Lokale położone w:	
		Pawłowice	+10%
		Warszowice	+5%
		Krzyżowice	-3%
		Golasowice	-8,5%
	Pielgrzymowice (Powstańców 8)	-9%	
2	Położenie lokalu w budynku	Lokale położone w:	
		Pawłowice ul. Szkolna 1A	+5%
		Pawłowice ul. Pukowca 4	+5%
		Warszowice ul. Pszczyńska 2	+5%
		Pozostałe lokale	0%
3	Wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny	Kotłownia wspólna lokatorów	-5%
		Wc z łazienką na zewnątrz lokalu	-10%

4	Ogólny stan techniczny budynku	Budynki położone w:	
		Pawłowice – Grzybowa 31	-2%
		Pielgrzymowice – Powstańców 8	-20%
		Golasowice – C.K.Norwida 4	-10%
		Warszowice – Pszczyńska 5	-2%
		Krzyżowice – Szkolna 5	-2%
		Krzyżowice – Szkolna 6	-2%
		Pawłowice - Szkolna 1A	0%
		Warszowice - Pszczyńska 2	0%
		Pawłowice – Pukowca 4	0%
5	Funkcjonalność lokalu pod względem powierzchni użytkowej	Lokale o pow. nieprzekraczającej 60m ²	0%
		Lokale o pow. przekraczającej 60m ² lecz nie większej niż 80m ²	+7,5%
		Lokale o pow. przekraczającej 80 m ²	+12,5%

7. Jeżeli przemawiający za tym zasady równego traktowania członków społeczności lokalnej Wójt Gminy może zastosować dodatkowe – ponad opisane wyżej czynniki podwyższające lub obniżające wielkość stawki bazowej.
8. Czynsz za lokale socjalne oraz tymczasowe pomieszczenie nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
9. Czynsz za lokal zamienny nie może przekroczyć wysokości czynszu za lokal socjalny.

§ 3

1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieoznaczony, można stosować obniżki czynszu pod warunkiem spełnienia kryterium niskich dochodów.
2. Ustala się następujące możliwe obniżki czynszów dla najemców umów najmu lokali mieszkalnych zawartych na czas nieoznaczony:

a) obniżka czynszu do 20% dla najemców, których średni dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosków nie przekracza 80 % najniższej emerytury,

b) obniżka czynszu do 30% dla najemców, których średni dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosków nie przekracza 60% najniższej emerytury brutto na jedną osobę.

Rozdział VI

„Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025.”

§ 1

Mieszkaniowym zasobem Gminy Pawłowice zarządza Wójt Gminy za pośrednictwem Gminnego Zespołu Komunalnego w Pawłowicach.

§ 2

Ustala się następujące podstawowe, strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

1. Należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności dokonać, usunięcia wad technologicznych zagrażających dekapitalizacją budynku jak również dokonać wymiany elementów budynku technologicznie zużytych.
3. Gmina Pawłowice nie jest zobowiązana do zwiększania ilości urządzeń technicznych i poprawy standardu w istniejącym zasobie mieszkaniowym.
4. Ograniczyć wzrost kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i budynków.
5. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.
6. W przypadkach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami gmina Pawłowice może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.
7. Ograniczyć wynajem lokali mieszczących się w budynkach oświatowych i dążyć do przeznaczania przedmiotowych lokali na potrzeby szkół i przedszkoli.

Rozdział VII

„Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025.”

§ 1

Inwestycje, remonty, modernizacje oraz utrzymanie bieżące mieszkaniowego zasobu gminy, będzie prowadzone z wykorzystaniem następujących środków finansowych:

1. Dochody własne gminy Pawłowice pochodzące z następujących źródeł:
 - czynsze za najem mieszkań,
 - czynsze za lokale użytkowe,
 - środki z budżetu gminy.
2. Dofinansowanie z rządowego programu wsparcia finansowego z funduszu dopłat na tworzenie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, realizowane w ramach programów konkursowych przez bank Gospodarstwa Krajowego.
3. Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej - likwidacja ogrzewania emisyjnego w zasobach lokalowych.

Rozdział VIII

„Wysokość wydatków w latach 2021-2025, 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.”

§1

Wysokość wydatków w latach 2021-2025, 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 oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

rok	2021	2022	2023	2024	2025	Łącznie
wpływy z gospodarki mieszkaniowej	95 000	96 900	98 838	100 815	102 831	494 384
wpływy ze sprzedaży mieszkań	0	0	0	0	0	0
koszt planowanych remontów w zł	80 000	90 000	140 000	60 000	50 000	420 000
nakłady inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0	0
koszty eksploatacji w zł	33000	36000	39000	41000	44000	193 000
Nadwyżka (- niedobór) w zł	- 18 000	-29 100	- 80 162	-185	8 831	- 118 616

Wysokość wpływów oszacowano w oparciu o następujące założenia:

- wskaźnik wzrostu cen towarów i usług w 2021r. i w latach kolejnych pozostanie na poziomie 2%,
- czynsz najmu wzrasta corocznie o 2% dotychczasowego czynszu,
- koszt remontów i inwestycji przyjęto zgodnie z szacunkami jednostek gminnych,
- w kosztach eksploatacji zostały uwzględnione opłaty za media, koszty przeglądów przewidzianych w Prawie budowlanym oraz dodatkowa kwota na nieprzewidziane drobne remonty.

Rozdział IX

„Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.”

§ 1

1. Dążyć do adaptacji na lokale mieszkalne wszelkich niezagospodarowanych pomieszczeń w posiadanych budynkach.
2. Prowadzić działania zmierzające do ułatwiania i zachęcania do dokonywania zamian mieszkań. Mają one na celu:
 - odzyskiwanie mieszkań o dużym metrażu, zajmowanych przez osoby samotne,
 - ograniczanie zadłużeń czynszowych poprzez zamiany na mieszkania o niższym standardzie.
3. Dążyć do wyposażenia budynków w ekologiczne systemy grzewcze.
4. Nie planuje się podjęcie działań mających na celu dokonywanie zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
5. Ponadto przewiduje się wprowadzenie nowych rozwiązań prawnych. Dla poprawy skutecznego eliminowania zadłużeń lokatorów w opłatach za korzystanie z mieszkań gminnych rozważyć należy zwiększenie dostępności uprawnienia do zamiany należności czynszowych na świadczenia rzeczowe, w tym poprzez wielokrotne przyznawanie możliwości korzystania z uprawnienia w tym zakresie.

Uzasadnienie

Dotychczasowa uchwała w tym zakresie kończy swój okres obowiązywania i należałoby przygotować dokument, który wyznaczy dalszy kierunek w perspektywie kolejnych pięciu lat. W oparciu o uchwałę realizowany jest proces regulacji czynszów jak i gospodarki finansowej na obiektach mieszkaniowych.