

(P R O J E K T)
Uchwała Nr
Rady Gminy Porąbka
z dnia roku

w sprawie wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Porąbka
na lata 2022-2026

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.713 ze zm.) oraz 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 (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611),

Rada Gminy Porąbka
u c h w a l a, co następuje:

§1

Przyjmuje się wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Porąbka na lata 2022-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Porąbka.

§3

1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.

Wójt Gminy

Paweł Zemanek

Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Porąbka na lata 2022-2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§1.

1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale będące przedmiotem najmu, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy Porąbka lub w inny sposób. Ilekroć w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2022 – 2026, zwanym dalej „Programem”, mowa o mieszkaniowym zasobie gminy Porąbka, rozumie się przez to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy Porąbka.
2. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2022-2026 nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Porąbka w poszczególnych latach

§2.

1. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Porąbka na lata 2022-2026 przedstawia tabela nr 1.
2. Lokalizację mieszkań stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przedstawia tabela nr 2.

| Tabela nr 1 | | | |
|---|---|-----------------------|---|
| Wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Porąbka na lata 2022-2026 | | | |
| Lata | Ilość budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne ogółem | Ilość mieszkań ogółem | Powierzchnia mieszkań ogółem w m ² |
| 31.12.2022 | 9 | 18 | 1010,27 |
| 31.12.2023 | 9 | 18 | 1010,27 |
| 31.12.2024 | 9 | 18 | 1010,27 |
| 31.12.2025 | 9 | 18 | 1010,27 |
| 31.12.2026 | 9 | 18 | 1010,27 |

| Tabela nr 2 | | | |
|--|------------------------|-----------------|------------------------------|
| Lokalizacja mieszkań stanowiących mieszkaniowy zasób gminy | | | |
| Lokalizacja | Budynek | Liczba mieszkań | Łączna powierzchnia mieszkań |
| Bujaków ul. Bielska 22 | Dom Gromadzki | 1 | 47,30 |
| Czaniec ul. Kard. K. Wojtyły 28A | Ośrodek Zdrowia | 3 | 163,94 |
| Czaniec ul. Kard. K. Wojtyły 32 | Szkoła Podstawowa nr 1 | 1 | 58,24 |
| Czaniec ul. Zagłębocke 9 | Pawilon Sportowy | 1 | 52,09 |
| Kobiernice ul. Parkowa 20 | Dworek Kobiernice | 1 | 51,00 |

| | | | |
|-------------------------------|------------------------|----|---------|
| Kobiernice ul. Sportowa 4 | Pawilon Sportowy | 1 | 73,00 |
| Kobiernice ul. Żywiecka 8 | Stare Przedszkole | 5 | 244,50 |
| Porąbka ul. Kozubnicka 5 | Szkoła Podstawowa nr 2 | 4 | 200,09 |
| Porąbka ul. Wielka Puszcza 23 | Ośrodek Zdrowia | 1 | 119,30 |
| ŁĄCZNIE | | 18 | 1010,27 |

§3.

Przyjmuje się za celowe utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy Porąbka w ilości około 18 mieszkań.

§4.

W gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy uwzględnia się analizę opłacalności utrzymania technicznego nieruchomości.

Rozdział 3.

Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy Porąbka w latach 2022–2026

§5.

1. Stan techniczny mieszkań stanowiących zasób mieszkaniowych gminy Porąbka w ostatnich latach ulega stopniowej poprawie. Obecnie lokale mieszkalne znajdują się w różnym stanie technicznym od dobrego do złego. Cztery mieszkania są w stanie dobrym, sześć w stanie dostatecznym, sześć w stanie miernym, a dwa w stanie złym.
2. Prognozę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych jak lata 2022-2026 przedstawia tabela nr 3.

| Tabela nr 3 | | | | | |
|-------------|----------------------------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------------------|
| Lata | Ilość lokali mieszkalnych ogółem | Stan techniczny dobry (liczba lokali) | Stan techniczny dostateczny (liczba lokali) | Stan techniczny mierny (liczba lokali) | Stan techniczny zły (liczba lokali) |
| 2022 | 18 | 4 | 6 | 6 | 2 |
| 2023 | 18 | 6 | 6 | 5 | 1 |
| 2024 | 18 | 8 | 6 | 4 | 0 |
| 2025 | 18 | 11 | 5 | 2 | 0 |
| 2026 | 18 | 12 | 5 | 1 | 0 |

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) stan dobry – lokal mieszkalny w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;
- 2) stan dostateczny – lokal w okresie objętym prognozą wymaga prac remontowych (np. malowanie ścian, drobne naprawy instalacji);
- 3) stan mierny – lokal wymaga remontu (bieżący remont okładzin ścian i posadzek, naprawa instalacji elektrycznej, instalacji c.o., wodnej i kanalizacyjnej nie wymagająca wykonania całkowicie nowych instalacji, częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej),
- 4) stan zły – lokal objęty prognozą wymaga generalnego remontu.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego lokali mieszkalnych, z podziałem na kolejne lata

§6.

1. Analiza potrzeb remontowych, uwzględniająca utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na poziomie co najmniej takim, by stan techniczny substancji mieszkaniowej nie ulegał pogorszeniu, a w miarę możliwości finansowych gminy wykazywał tendencję wzrostową, odbywa się na etapie projektowania budżetu Gminy Porąbka.
2. Analiza rocznych remontów odbywać się będzie w oparciu o niniejszy Program oraz:

- 1) toczące się postępowania sądowe lub administracyjne związane ze zwrotem nieruchomości byłym właścicielom,
 - 2) analizę potrzeb remontowych wynikających z przeglądów budynków,
 - 3) możliwe do przeznaczenia na ten cel środki finansowe,
 - 4) stopień zagrożenia i brak możliwości eksploatacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego nieruchomości ze szczególnym naciskiem na wyremontowanie lokali zwalnianych przez dotychczasowych użytkowników.
3. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków mieszkaniowego zasobu gminy Porąbka na lata 2022-2026:
- 1) modernizacje zmierzające do zmniejszenia ponoszonych przez lokatorów kosztów utrzymania mieszkań, a w szczególności dotyczących ich ogrzewania poprzez likwidację piecy ogrzewanych paliwem stałym i ich zamianę na gazowe,
 - 2) modernizacje zmierzające do ograniczenia kosztów utrzymania pomieszczeń wspólnych w budynkach.

§7.

1. W ramach prac remontowych i modernizacyjnych w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach komunalnych gminy będą przeprowadzane prace związane z remontem poszczególnych elementów budynku, m.in. remont dachu, klatki schodowej, elewacji, wymiany stolarki okiennej, wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej oraz centralnego ogrzewania.
2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego lokali, z podziałem na poszczególne lata przedstawia tabela nr 4.

| Tabela nr 4 | | | | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Plan na 2022 r. | Plan na 2023 r. | Plan na 2024 r. | Plan na 2025 r. | Plan na 2026 r. |
| Remonty lokali mieszkalnych | 80.000,00 zł. | 95.000,00 zł. | 110.000,00 zł. | 125.000,00 zł. | 140.000,00 zł. |

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§8.

W latach objętych niniejszym Programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§9.

1. Na terenie gminy Porąbka stawki czynszu zostają określone dla najmu niżej wymienionych kategorii lokali:
 - 1) lokali mieszkalnych,
 - 2) lokali zamiennych,
 - 3) lokali będących przedmiotem umowy najmu socjalnego.
2. Przy ustalaniu stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego należy brać pod uwagę między innymi:
 - 1) podatki,
 - 2) koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
 - 3) koszty zarządzania nieruchomością,
 - 4) koszty utrzymania pomieszczeń części wspólnych.
3. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy Porąbka.
4. Stawka określona w § 9 ust. 3 niniejszej uchwały ulega podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od:
 - 1) położenia lokalu,
 - 2) stanu technicznego budynku, w którym lokal się znajduje,
 - 3) wyposażenia lokalu.
5. Czynniki wpływające na poziom czynszu przedstawia tabela nr 5.

| Tabela nr 5 | | |
|-------------|---|---|
| Lp. | Czynniki podwyższające oraz czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu | % obniżenia/podwyższenia stawki bazowej czynszu |
| 1 | Położenie lokalu w centrum Sołectwa | +5 |
| 2 | Stan techniczny budynku dostateczny / budynki o dużym stopniu zniszczenia, bardzo dawno nie remontowane | -10 |
| 3 | Stan techniczny dobry / budynki zadbane o wysokim standardzie pierwotnym | +5 |
| 4 | Brak gazu sieciowego w lokalu | -5 |
| 5 | Brak łazienki | -5 |

6. Wysokość najniższego czynszu, po uwzględnieniu czynników podwyższających i obniżających nie może być niższa niż 70% stawki czynszu ustalonej przez Wójta Gminy Porąbka.
7. Przez centrum miejscowości, rozumie się obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, na którym usytuowane są obiekty użyteczności publicznej, obiekty kultury, rozwinięty układ komunikacyjny, rozwinięta infrastruktura techniczna.
8. Jednorazowa obniżka czynszu przyznawana jest na okres 6 miesięcy, licząc od pierwszego dnia kalendarzowego miesiąca następującego po złożeniu wniosku.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Porąbka oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Porąbka w kolejnych latach

§10.

1. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Porąbka prowadzi Referat Gospodarki Przestrzennej i Mienia Komunalnego Urzędu Gminy Porąbka.
2. Do roku 2026 r. nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§11.

Przyjmuje się następujące zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Porąbka:

- 1) dążenie do osiągnięcia docelowego stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują, na poziomie zakładanych standardów, a co najmniej utrzymanie zasobów w stanie nie pogarszającym;
 - a) przez zakładany standard docelowy nieruchomości rozumie się:
 - elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń,
 - elewacje bez ubytku tynku i okładzin,
 - sprawną instalację gazową wykonaną bez uwag wynikających z corocznych kontroli prób szczelności,
 - sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, bez uwag wynikających z corocznych kontroli kominiarskich,
 - malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 15 lat,
 - szczelne pokrycia dachowe wraz z kompletnymi i zakonserwowanymi obróbkami blacharskimi i orynnowaniem,
 - b) przez zakładany standard docelowy lokalu rozumie się:
 - wyposażenie lokalu odpowiadające współcześnie obowiązującym przepisom i standardom (wydzielona łazienka, kuchnia),
 - sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
 - sprawna technicznie i zapewniająca wymaganą szczelność stolarka okienna i drzwiowa,
 - sprawne i odpowiadające obowiązującym przepisom instalacje gazowa, elektryczna, wodno-kanalizacyjna;
- 2) przyjęcie kryterium ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z zasobem mieszkaniowym przy podejmowaniu decyzji np. o wynajmie, remoncie.

Rozdział 8.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§12.

1. Gospodarka mieszkaniowa gminy Porąbka finansowana jest z budżetu gminy. Źródłem finansowania tej gospodarki będą przede wszystkim wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz ze środków budżetu gminy.
2. Gmina będzie aktywnie działać na rzecz pozyskania środków pozabudżetowych dla finansowania gospodarki mieszkaniowej.
3. Prognozowane przychody i koszty finansowe gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 przedstawiono w poniższej tabeli nr 6

| Tabela nr 6 | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Prognozowane przychody i koszty finansowe gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 | | | | | |
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| Przychody z bieżącej działalności (wpływy z najmu lokali mieszkalnych) | 21.820,00 zł. | 22.260,00 zł. | 22.710,00 zł. | 23.160,00 zł. | 23.630,00 zł. |
| Bieżąca eksploatacja | 11.000,00 zł. | 12.000,00 zł. | 13.000,00 zł. | 14.000,00 zł. | 15.000,00 zł. |
| Nakłady remontowe planowane | 60.000,00 zł. | 70.000,00 zł. | 80.000,00 zł. | 90.000,00 zł. | 100.000,00 zł. |

Rozdział 9.

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, a także koszty inwestycyjne

§13.

Prognozowaną wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Porąbka, przedstawia tabela nr 7.

| Tabela nr 7 | | | | | | |
|-------------|---|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Lp. | Tytuł kosztów | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| 1 | Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych | 11.000,00 zł. | 12.000,00 zł. | 13.000,00 zł. | 14.000,00 zł. | 15.000,00 zł. |
| 2 | Koszty zarządu | 7.500,00 zł. | 8.000,00 zł. | 8.500,00 zł. | 9.000,00 zł. | 9.500,00 zł. |
| 3 | Remonty | 20.000,00 zł. | 25.000,00 zł. | 30.000,00 zł. | 35.000,00 zł. | 40.000,00 zł. |
| 4 | Modernizacja | 60.000,00 zł. | 70.000,00 zł. | 80.000,00 zł. | 90.000,00 zł. | 100.000,00 zł. |

Rozdział 10.

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

§14.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1) dążenie do prowadzenia remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego.

- 2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych.
- 3) wykorzystywanie możliwości pozyskiwania unijnych środków finansowych w ramach istniejących programów na renowację części wspólnych budynków wielolokalowych.
- 4) zapewnienia regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu,
- 5) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
- 6) stosownie do zapisów ustawy dla umów zawartych po dniu (dzień wejścia w życie uchwały) Gmina, raz na 5 lat, zweryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie lokalu w najem; jednocześnie najemca zostanie wezwany do złożenia oświadczenia o stanie majątkowym.
- 7) wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy tj. jeżeli najemca nie zamieszkuje w lokalu dłużej niż 12 miesięcy albo przysługuje mu tytuł do innego lokalu w tej samej miejscowości lub pobliskiej pod warunkiem, że spełnia on warunki dla lokalu zamiennego,
2. Tworzenie warunków dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy. Wobec powyższego Gmina Porąbka podejmować będzie działania w celu powiększenia własnego zasobu mieszkaniowego.
3. Lokale z mieszkaniowego zasobu przeznacza się dla mieszkańców Gminy, którzy nie są w stanie wynająć lokali z innych zasobów, a jednocześnie sytuacja finansowa pozwala na opłacenie czynszów w lokalach komunalnych.
4. Przedstawiony Program umożliwia racjonalne rozporządzanie zasobem mieszkaniowym, planowanie finansowania gospodarki mieszkaniowej w celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.