

**UCHWAŁA NR XXIX/197/2016
RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU**

z dnia 22 grudnia 2016 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Toszek na lata 2017-2021**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U z 2016 r. poz. 446) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz.U.z 2016 r. poz.1610)

**Rada Miejska w Toszku
uchwała, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Toszek na lata 2017-2021 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Toszka.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XVIII/188/2012 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Toszek na lata 2012-2016.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Toszku

Krzysztof Klonek

Załącznik do Uchwały Nr XXIX/197/2016
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 22 grudnia 2016 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY TOSZEK
NA LATA 2017 - 2021**

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
Ocena i prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

ROZDZIAŁ II

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

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej

ROZDZIAŁ V

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

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021

ROZDZIAŁ VII

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

Wprowadzenie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 150).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno - gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Opracowanie programów mieszkaniowych eliminuje dużą część problemów, zmusza bowiem do systematycznego podejmowania decyzji bieżących, dla których ogólne ramy zostały już wcześniej zaplanowane.

Gospodarka mieszkaniowa nie jest wyłącznie sprawą warunków bytowania ludności, ale przede wszystkim jest to wizerunek miasta, czystego i zadbanego, otwartego na inwestorów i turystów z zewnątrz. Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na co najmniej 5 lat (zgodnie z ustawą), jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Miejską m.in. Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady polityki czynszowej.

Kluczowym aspektem Wieloletniego Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi oraz jednego z najważniejszych zadań Gminy, którym jest zapewnienie lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej o którym mówi art. 4 wyżej wymienionej ustawy.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Mieszkaniowy zasób Gminy Toszek stanowią lokale mieszkalne w budynkach będących własnością Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały.

W związku z obowiązywaniem preferencyjnych warunków nabywania na własność lokali przez dotychczasowych najemców, systematycznie maleje liczba lokali w zasobach. Rozszerza się natomiast zakres funkcjonowania Wspólnot Mieszkaniowych, które samodzielnie, coraz bardziej skutecznie i racjonalnie gospodarują mieniem.

Aktualną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają poniższe tabele:

Zestawienie powierzchni stanowiącej własność Gminy Toszek lub w samoistnym posiadaniu Gminy Toszek:

L.p.	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)
1.	Toszek, ul. Dworcowa 17A	4	187
2.	Toszek, ul. Gliwicka 10	3	164,11
3.	Toszek, ul. Kościelna 1	5	128,46
4.	Toszek, ul. Ratuszowa 2	2	136,56
5.	Toszek, ul. Strzelecka 8	2	73,15
6.	Toszek, ul. Strzelecka 11	3	174,5
7.	Toszek, ul. Strzelecka 23	11	612,56
8.	Toszek, ul. Strzelecka 27	3	185,04
9.	Toszek, ul. Strzelecka 28	10	324,04
10.	Toszek, ul. Strzelecka 29	1	45,6
11.	Toszek, ul. Strzelecka 31	1	89,1
12.	Toszek, ul. Strzelecka 33	2	101,33
13.	Toszek, ul. Strzelecka 35	2	112,85
14.	Toszek, ul. Wilkowicka 20	2	88
15.	Toszek, ul. Wilkowicka 22	2	88
16.	Toszek, ul. Wolności 8	1	22,20
17.	Toszek, ul. Wolności 11	5	181,36
18.	Toszek, ul. Wolności 13	6	229,18
19.	Ligota Toszecka, ul. Toszecka 7A	1	191,87
20.	Ligota Toszecka, ul. Gromadzka 1	7	267,19
21.	Paczyna, ul. Wiejska 14	1	78,44
22.	Paczyna, ul. Wiejska 26	6	227,99
23.	Paczyna, ul. Wiejska 42	3	122,1
24.	Paczyna, ul. Wiejska 75	6	358,69
25.	Paczyna, Pl. Drzewny 5B	1	109,38
26.	Pisarzowice, ul. Wiejska 45	4	236,05
27.	Pniów, ul. Wiejska 11	3	87,11
28.	Pniów, ul. Wiejska 21	3	127,03
29.	Phużniczka, ul. Wiejska 1	8	418,14
30.	Wilkowiczki, ul. Wiejska 1	3	131,90
31.	Sarnów, ul. Wiejska 17	2	130,37
32.	Kotliszowice, ul. Wiejska 19	1	50,2
33.	Kotliszowice, ul. Wielowiejska 3G	4	190,77
	Łącznie	118	5.670,27 m²

Zestawienie powierzchni lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Toszek usytuowanych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych:

Lp.	Adres Wspólnoty	Ilość mieszkań	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)
1	Toszek, ul. Chrobrego 1, ul. Rynek 22	7	379,85
2	Toszek, ul. Chrobrego 21	3	131,24
3	Toszek, ul. Dworcowa 22	1	27,56
4	Toszek, ul. Dworcowa 23	1	19,60
5	Toszek, ul. Dworcowa 29	6	261,42
6	Toszek, ul. Gliwicka 15	2	87,75
7	Toszek, ul. Gliwicka 20	1	52,21
8	Toszek, ul. Gliwicka 20A	1	52,10
9	Toszek, ul. Gliwicka 24	2	131,44
10	Toszek, ul. Konopnickiej 26	7	381,19
11	Toszek, ul. Kościuszki 1	4	183,78
12	Toszek, ul. Wolności 10	1	61,83
13	Toszek, ul. Miarki 1	6	221,04
14	Toszek, ul. Miarki 3	3	89,45
15	Toszek, ul. Miarki 5	1	32,25
16	Toszek, ul. Młyńska 6	1	54,51
17	Toszek, ul. Powstańców 8	1	49,51
18	Toszek, ul. Powstańców 12	2	144,50
19	Toszek, ul. Tarnogórska 2	1	69,75
20	Toszek, ul. Rynek 4	2	141,91
21	Toszek, ul. Rynek 5	3	132,96
22	Toszek, ul. Rynek 7	2	99,25
23	Toszek, ul. Rynek 9	1	19,39
24	Toszek, ul. Rynek 10	2	73,77
25	Toszek, ul. Rynek 11	2	84,29
26	Toszek, ul. Rynek 14	4	127,55
27	Toszek, ul. Rynek 15	2	122,76
28	Toszek, ul. Rynek 16	5	245,20
29	Toszek, ul. Strzelecka 1	5	288,03
30	Toszek, ul. Strzelecka 2	1	34,75
31	Toszek, ul. Strzelecka 9	6	320,81
32	Toszek, ul. Strzelecka 10	2	85,50
33	Toszek, ul. Strzelecka 19	2	85,08
34	Toszek, ul. Wielowiejska 1	5	319,50

35	Toszek, ul. Wielowiejska 3	5	234,71
36	Toszek, ul. Wielowiejska 7	2	91,70
37	Toszek, ul. Wielowiejska 17	5	192,71
38	Paczyna, ul. Leśna 7	4	112,23
39	Paczyna, ul. Wiejska 2A	2	89,35
40	Paczyna, ul. Wiejska 3	4	169,63
	Łącznie	117	5.502,06 m2

Ilość lokali mieszkalnych - **235**
w tym lokali socjalnych - **27**

W prognozowanym okresie 2017 – 2021 nie przewiduje się odzyskania nowych mieszkań a jedynie w razie potrzeby nastąpi zaadaptowanie zbędnych pomieszczeń na lokale socjalne i utrzymanie istniejących w należyтым stanie technicznym.

Ocena i prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

Duży stopień zużycia budynków, wiek budynków komunalnych, niewystarczająca w stosunku do potrzeb wysokość środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów budynków powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich również prac polegających na konserwacji, drobnych naprawach i usuwaniu awarii.

Prace te polegają m. in. na naprawach poszczególnych elementów budynków niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym, obejmujących likwidacje przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów.

Celem Gminy jest nie dopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, dążenia do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i likwidacji zużycia funkcjonalnego. Prace będą prowadzone sukcesywnie a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności.

R O Z D Z I A Ł I I

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

W celu poprawienia stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych.

Środki finansowe planowane na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali oraz osób trzecich, a także decydują o właściwym zabezpieczeniu przeciwpożarowym budynków.

W ramach dysponowania środkami należy przewidzieć konieczność przystosowania budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych – jeżeli takie potrzeby wystąpią.

Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu z własnych środków przez wierzyciela dla osoby uprawnionej wyrokiem eksmisyjnym do otrzymania lokalu socjalnego.

Podstawowe potrzeby remontowe to:

- 1) odbudowa poprzez przełożenie dachów pokrytych dachówką na budynkach oraz wymianę pokrycia papowego;
- 2) przemurowanie kominów;

- 3) wymiana stolarki okiennej;
- 4) wymiana stolarki drzwiowej;
- 5) naprawy tynków i wykonanie elewacji;
- 6) wymiana instalacji elektrycznych, wodno - kanalizacyjnej i gazowej;
- 7) budowa szamb;
- 8) wymiana rynien dachowych i rur spustowych;
- 9) malowanie klatek schodowych;
- 10) przestawienie pieców kaflowych.

Plan remontów na lata 2017 – 2021 uwzględni priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

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

Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczających budynki przed dalszą degradacją.

PLAN REMONTÓW

Lp.	Adres budynku	Rok	Opis
1	Toszek, Strzelecka 23	2017	kapitałny remont dachu
2	Toszek, Strzelecka 8	2018	kapitałny remont dachu, remont elewacji
3	Toszek, Kościelna 1	2019	kapitałny remont dachu, remont elewacji
4	Toszek, Strzelecka 28	2020	kapitałny remont dachu, remont elewacji
5	Wilkowiczki, Wiejska 1	2021	kapitałny remont dachu, remont elewacji

Potrzeby remontowe w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych ustalane są przez zarządy poszczególnych wspólnot, Gmina natomiast przekazuje zaliczki na fundusz remontowy, za lokale będące ich własnością, zgodnie z uchwałami wspólnot.

Każdego roku ustalany będzie plan rzeczowy remontów i po zabezpieczeniu środków finansowych przyjmowany do realizacji w danym roku. Plan ten sporządzany jest przez Referat Inwestycji, Spraw Komunalnych i Planowania Przestrzennego na podstawie propozycji administratora mieszkaniowych zasobów Gminy Toszek w odniesieniu do uzyskanych na ten cel środków finansowych na dany rok.

R O Z D Z I A Ł III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

W celu prowadzenia właściwej gospodarki w zakresie prywatyzacji lokali, nadal poszukiwane będą nowe rozwiązania mające na celu zwiększenie motywacji wykupu mieszkań znajdujących się w budynkach, w których już powstały Wspólnoty Mieszkaniowe zwłaszcza tam, gdzie udział gminy stanowi niewielka liczba lokali a także w budynkach, w których istnieją tzw. małe Wspólnoty (do 7 lokali).

Przy sprzedaży mieszkań należy przede wszystkim dążyć do powstawania Wspólnot Mieszkaniowych ze 100 % udziałem osób fizycznych.

W najbliższych latach planuje się poszukiwanie nowych rozwiązań, które przyczynią się do zwiększenia zainteresowania najemców wykupem zajmowanych przez nich lokali.

Na mocy uchwały nr XVIII/190/2012 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 28 marca 2012 r. przyznane zostały niebagatelne bonifikaty, z których najczęściej stosowaną przy sprzedaży jest bonifikata równa 90% oszacowanej wartości lokalu mieszkalnego (w budynkach, w których znajdują się więcej niż 4 lokale mieszkalne). Planuje się zatem rozpropagować tę informację, tak aby trafić do jeszcze większego grona najemców i zmotywować ich do wykupu swoich mieszkań.

Ponadto sprzedaż lokali dokonywana będzie na następujących zasadach:

1. Sprzedaży dokonuje się na rzecz najemców, którzy posiadają umowę najmu zawartą na czas nieokreślony.
2. Sprzedaży dokonuje się na pisemny wniosek zainteresowanego pod warunkiem niezalegania z płatnościami opłat czynszowych za dany lokal.
3. W przypadkach, kiedy dany lokal jest zadłużony, sprzedaż będzie możliwa po uregulowaniu wszystkich należności łącznie z naliczonymi odsetkami za zwłokę etc., pod warunkiem, że dany najemca nadal posiada tytuł prawny do lokalu.
4. Sprzedaży nie będą podlegały lokale, których najemcom udowodniony zostanie fakt posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, bądź posiadania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.
5. Sprzedaży nie podlegają lokale socjalne oraz lokale znajdujące się w budynkach komunalnych wskazanych jako rezerwa lokali socjalnych gdyż lokale te przeznaczone są na zaspokajanie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będących w niedostatku.

Sprzedaż dokonywana będzie sukcesywnie w miarę napływu wniosków o wykup lokali. W nadchodzących latach planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych:

1. Toszek ul. Młyńska 6 – 1 lokal mieszkalny,
2. Toszek ul. Strzelecka 1 – 2 lokale mieszkalne,
3. Toszek ul. Rynek 15 – 2 lokale mieszkalne,
4. Toszek ul. Chrobrego 1/Rynek 22 – 4 lokale mieszkalne,
5. Toszek ul. Wilkowicka 22 – 2 lokale mieszkalne,
6. Pisarzowice ul. Wiejska 45 – 2 lokale mieszkalne,
7. Toszek ul. Gliwicka 20 – 1 lokal mieszkalny,
8. Toszek ul. Gliwicka 20A – 1 lokal mieszkalny,
9. Toszek ul. Miarki 5 - 1 lokal mieszkalny,
10. Toszek ul. Tarnogórska 2 - 1 lokal mieszkalny,
11. Toszek ul. Strzelecka 2 - 1 lokal mieszkalny,
12. Toszek ul. Wolności 10 - 1 lokal mieszkalny,
13. Toszek ul. Strzelecka 29 - 1 lokal mieszkalny,
14. Toszek ul. Strzelecka 31 - 1 lokal mieszkalny,
15. Kotliszowice ul. Wiejska 19 - 1 lokal mieszkalny,
16. Ligota Toszecka ul. Toszecka 7A - 1 lokal mieszkalny.

Dalsze sprzedaże uzależnione będą od zgłoszeń najemców-telefonicznych bądź ustnych, a w szczególności od ich zainteresowania, wyrażonego na piśmie w formie złożonego wniosku o wykup lokalu mieszkalnego.

R O Z D Z I A Ł I V

Zasady polityki czynszowej

Zasady ustalania czynszów określa ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., Nr 150) oraz Uchwała nr XVIII/189/2012 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 28.03.2012r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek.

W chwili obecnej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy obowiązują stawki ustalone Zarządzeniem Nr 337/2011 Burmistrza Toszka z dnia 6 października 2011r. w sprawie ustalenia stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych stanowiących własność Gminy Toszek. Stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych wynosi – 2,40 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu natomiast za najem lokali socjalnych – 0,85 zł za 1 m².

Czynsz w lokalach mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od wielu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu (np. wyposażenie lokalu, położenie lokalu itd.).

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu

Dalsze działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmujące wszystkich zadłużonych najemców:

- 1) wezwania do zapłaty,
- 2) wypowiedzenia umów najmu,
- 3) wezwania przedsądowe,
- 4) postępowania egzekucyjne.

W związku z możliwością przeprowadzania eksmisji do noclegowni, wyroki eksmisyjne, w których nie ma orzeczonego lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego będą na bieżąco realizowane.

Działania w zakresie udzielenia najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy poprzez:

- 1) rozkładanie zaległości na raty (ugody),
- 2) odraczania terminów płatności.

R O Z D Z I A Ł V

Aktualnym administratorem gminnych zasobów mieszkaniowych jest Remondis Aqua Toszek Spółka z o. o. w Toszku ul. Górnośląska 2, do zadań którego należy między innymi eksploatacja i remonty komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

Umowa o zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Toszek obowiązuje do 31 grudnia 2016 r. Po tym terminie zostanie wyłoniony nowy zarządca zasobu mieszkaniowego.

Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy będą zmierzać będą m. in. do:

- 1) stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
- 2) skuteczniejszej kontroli i zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem Gminy,
- 3) skuteczniejszego zabezpieczenia interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w tym wzmocnienia systemu kontroli i nadzoru właścicielskiego nad realizacją podejmowanych decyzji.

R O Z D Z I A Ł VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- 1) czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) czynszu za najem lokali użytkowych, będących także źródłem dofinansowania wydatków nie dających się pokryć czynszem z lokali mieszkalnych i socjalnych z uwagi na brak wpływów od

- lokatorów zalegających z opłatami czynszowymi i za dostarczane media, za które opłaty wnosi Gmina oraz niską stawką czynszu w lokalach socjalnych,
- 3) z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 4) środki zewnętrzne wspierające sferę mieszkaniową.

R O Z D Z I A Ł VII

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

Gmina Toszek w celu racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym będzie realizować oraz nadzorować następujące działania:

- 1) remonty lokali opróżnionych (tzw. „pustostanów”) w zakresie między innymi skrócenia czasu ich przygotowania do zasiedlenia,
- 2) prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób gwarantujący wysoką jakość robót i ich terminowość,
- 3) adaptację pomieszczeń niemieszkalnych.

Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

1. Przyjęcie polityki przekształcania lokali mieszkalnych na lokale socjalne przede wszystkim w budynkach Gminy, w których znajdują się lokale o obniżonym standardzie.
2. W mieszkaniowym zasobie Gminy należy wytypować budynki, w których lokale mieszkalne z chwilą ich zwolnienia zostaną przekwalifikowane na lokale socjalne.
3. W przypadku gdy standard lokalu (lub budynku) zajmowanego przez dłużnika z wyrokiem eksmisji uprawniającym go do zapewnienia lokalu socjalnego, jest odpowiednio niski (lub o małej powierzchni), można rozważyć przekształcenie dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na socjalny.
4. Zwiększenie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali
5. Dążenie by nakłady finansowe na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy były adekwatne do potrzeb.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) do rady gminy należy uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 lat. W związku z powyższym przedkłada się projekt wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Toszek na lata 2017 – 2021. Przedmiotowy program spełnia wymogi przywołanej powyżej ustawy. Przedstawione w programie uregulowania są konieczne i uzasadnione ponieważ określają one zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym, niezbędne środki na jego utrzymanie na najbliższe pięć lat oraz źródła finansowania.