

**UCHWAŁA NR XXXV/283/2017
RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU**

z dnia 28 czerwca 2017 r.

**zmieniająca Uchwałę w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Toszek na lata 2017-2021 z dnia 27 kwietnia 2017 r.**

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. 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
uchwala, co następuje:**

§ 1. Załącznik do Uchwały nr XXXIII/262/2017 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Toszek na lata 2017-2021 otrzymuje brzmienie jak załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Toszka.

§ 3. 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 XXXV/283/2017

Rady Miejskiej w Toszku

z dnia 28 czerwca 2017 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

Wysokość wydatków: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji

ROZDZIAŁ VIII

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

Wprowadzenie

1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest wspieranie racjonalnej gospodarki mieszkaniowej oraz zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych zgodnie z potrzebami mieszkańców.

2. 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.

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

4. Ilekroć w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest mowa o:

- 1) **programie** – należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miasta Toszek na lata 2017 – 2021,
- 2) **gminie** – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Toszek,
- 3) **burmistrzu** - należy przez to rozumieć Burmistrza Toszka,
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.),
- 5) **wspólnocie mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali „Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana”.

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.**

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

Administratorem zasobu mieszkaniowego jest Remondis Aqua Toszek Spółka z o. o. w Toszku ul. Górnośląska 2.

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.

Gmina posiada 235 lokali mieszkalnych położonych w następujących miejscowościach:

- Toszek
- Paczyna
- Pniów
- Pisarzowice
- Płużniczka
- Ligota Toszecka
- Wilkowiczki
- Kotulin
- Sarnów
- Kotliszowice

Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Toszek na grudzień 2016 r. wynosi 235 lokali, z tego:

- 1) lokale mieszkalne - 207
- 2) lokale socjalne – 28

W celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.), gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy zapewniając lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Lokalem socjalnym jest w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami) „lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie”.

Ze sprzedaży należy wyłączyć wszystkie lokale socjalne w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Toszek.

Aktualną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają poniższe tabele:

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

Lp.	Adres	Ilość lokali		Powierzchnia lokali (m ²)	Stan techniczny
		mieszkalne	socjalne		
1.	Toszek, ul. Dworcowa 17A	4		187	dobry
2.	Toszek, ul. Gliwicka 10	3		164,11	dobry
3.	Toszek, ul. Kościelna 1	1	4	128,46	dostateczny
4.	Toszek, ul. Ratuszowa 2	2		136,56	dobry
5.	Toszek, ul. Strzelecka 8		2	73,15	dobry
6.	Toszek, ul. Strzelecka 11	3		174,5	dobry
7.	Toszek, ul. Strzelecka 23	11		612,56	dobry
8.	Toszek, ul. Strzelecka 27	3		185,04	dobry
9.	Toszek, ul. Strzelecka 28	6	4	324,04	dostateczny
10.	Toszek, ul. Strzelecka 29	1		45,6	dobry
11.	Toszek, ul. Strzelecka 31	1		89,1	dobry
12.	Toszek, ul. Strzelecka 33	2		101,33	dobry
13.	Toszek, ul. Strzelecka 35	2		112,85	dobry
14.	Toszek, ul. Wilkowicka 20	2		88	dobry
15.	Toszek, ul. Wilkowicka 22	2		88	dobry
16.	Toszek, ul. Wolności 8	1		22,20	zły
17.	Toszek, ul. Wolności 11	4	1	181,36	dostateczny
18.	Toszek, ul. Wolności 13	4	2	229,18	dobry
19.	Ligota Toszecka, ul. Toszecka 7A	1		191,87	dostateczny
20.	Ligota Toszecka, ul. Gromadzka 1	5	2	267,19	dobry
21.	Paczyna, ul. Wiejska 14	1		78,44	dobry
22.	Paczyna, ul. Wiejska 26	4	2	227,99	dostateczny
23.	Paczyna, ul. Wiejska 42	3		122,1	dobry
24.	Paczyna, ul. Wiejska 75	6		358,69	dobry
25.	Paczyna, Pl. Drzewny 5B	1		109,38	dobry

26.	Pisarzowice, ul. Wiejska 45	4		236,05	dobry
27.	Pniów, ul. Wiejska 11	1	2	87,11	dostateczny
28.	Pniów, ul. Wiejska 21	2	1	127,03	dostateczny
29.	Płużniczka, ul. Wiejska 1	8		418,14	dobry
30.	Wilkowiczki, ul. Wiejska 1	2	1	131,90	dostateczny
31.	Sarnów, ul. Wiejska 17	2		130,37	dobry
32.	Kotliszowice, ul. Wiejska 19	1		50,2	dobry
33.	Kotliszowice, ul. Wielowiejska 3G	4		190,77	dobry
	Łącznie	97	21	5.670,27 m ²	

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

L.p.	Adres	Ilość lokali		Powierzchnia lokali (m ²)	Stan techniczny
		mieszkalne	socjalne		
1.	Toszek, ul. Chrobrego 1, Rynek 22	7		379,85	dobry
2.	Toszek, ul. Chrobrego 21	3		131,24	dobry
3.	Toszek, ul. Dworcowa 22	1		27,56	dobry
4.	Toszek, ul. Dworcowa 23	1		19,60	dobry
5.	Toszek, ul. Dworcowa 29	6		261,42	dobry
6.	Toszek, ul. Gliwicka 15	2		87,75	dobry
7.	Toszek, ul. Gliwicka 20	1		52,21	dobry
8.	Toszek, ul. Gliwicka 20A	1		52,10	dobry
9.	Toszek, ul. Gliwicka 24	2		131,44	dobry
10.	Toszek, ul. Konopnickiej 26	7		381,19	dobry
11.	Toszek, ul. Kościuszki 1	4		183,78	dostateczny
12.	Toszek, ul. Wolności 10	1		61,83	dostateczny
13.	Toszek, ul. Miarki 1	6		221,04	dobry
14.	Toszek, ul. Miarki 3	3		89,45	dobry
15.	Toszek, ul. Miarki 5	1		32,25	dobry
16.	Toszek, ul. Młyńska 6	1		54,51	dobry
17.	Toszek, ul. Powstańców 8	1		49,51	dobry
18.	Toszek, ul. Powstańców 12	2		144,50	dobry
19.	Toszek, ul. Tarnogórska 2	1		69,75	dobry
20.	Toszek, ul. Rynek 4	2		141,91	dobry

21.	Toszek, ul. Rynek 5	2	1	132,96	dostateczny
22.	Toszek, ul. Rynek 7/ Wolności 14	1	1	99,25	dostateczny
23.	Toszek, ul. Rynek 9	1		19,39	dobry
24.	Toszek, ul. Rynek 10	1	1	73,77	dobry
25.	Toszek, ul. Rynek 11	2		84,29	dobry
26.	Toszek, ul. Rynek 14	4		127,55	dobry
27.	Toszek, ul. Rynek 15	2		122,76	dobry
28.	Toszek, ul. Rynek 16	5		245,20	dobry
29.	Toszek, ul. Strzelecka 1	5		288,03	dobry
30.	Toszek, ul. Strzelecka 2	1		34,75	dobry
31.	Toszek, ul. Strzelecka 9	6		320,81	dobry
32.	Toszek, ul. Strzelecka 10	2		85,50	dobry
33.	Toszek, ul. Strzelecka 19	2		85,08	dobry
34.	Toszek, ul. Wielowiejska 1	5		319,50	dostateczny
35.	Toszek, ul. Wielowiejska 3	5		234,71	dobry
36.	Toszek, ul. Wielowiejska 7	2		91,70	dobry
37.	Toszek, ul. Wielowiejska 17	5		192,71	dostateczny
38.	Paczyna, ul. Leśna 7		4	112,23	dostateczny
39.	Paczyna, ul. Wiejska 2A	2		89,35	dostateczny
40.	Paczyna, ul. Wiejska 3	4		169,63	dostateczny
	Łącznie	110	7	5.502,06 m ²	

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2017- 2021

Lp.	Specyfikacja	Jednostka	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym lokale socjalne (prognoza na dzień 31 grudnia danego roku)	szt.	201 28	196 28	196 28	194 28	194 28
2.	Zakładana ilość zbycia lokali w danym roku, w tym lokali socjalnych	szt.	6 0	5 0	0 0	2 0	0 0

4. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2017- 2021 (podany w liczbach lokali).

Lp.	Stan techniczny	Typ lokalu	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Stan techniczny dobry	mieszkalny	71	80	85	85	90
		socjalny	8	8	10	12	12
2.	Stan techniczny dostateczny	mieszkalny	130	116	111	109	104
		socjalny	20	20	18	16	16
3.	Stan techniczny zły	mieszkalny	1	0	0	0	0
		socjalny	0	0	0	0	0

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 likwidację 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

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 likwidację przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów.

Stan techniczny można określić jako:

- 1) dobry, oznacza, że te budynki w najbliższych latach nie będą wymagały większych remontów, jednak mogą być one modernizowane w celu podwyższenia ich standardu;
- 2) średni, oznacza, że w budynkach tych należałoby w najbliższym czasie dokonać remontów lub modernizacji;
- 3) zły, oznacza, że budynki te wymagają jak najszybciej przeprowadzenia remontów, a niektóre z nich powinny być przeznaczone do rozbiórki.

Stan techniczny budynków, w których znajdują się mieszkania zasobu Gminy Miasta Toszek niestety nie jest dobry (jest to stan techniczny - średni i zły), a więc budynki te wymagają przeprowadzenia w nich remontów bieżących lub kapitalnych.

Potrzeby remontów i napraw bieżących, remonty kapitalne oraz modernizacje budynków wynikają ze stanu technicznego, zaleceń pokontrolnych i potrzeb dostosowania do zmieniających się wymagań i przepisów techniczno - budowlanych. Zgodnie z art. 62 *ustawy prawo budowlane* z lipca 1994 roku, obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane kontroli.

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 uwzględnia 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 NA LATA 2017- 2021

Lp.	Adres lokalu	Rok	Opis	Wartość szacunkowa
1.	Toszek, Strzelecka 23	2017	kapitałny remont dachu	480.000,00 zł
2.	Toszek, Strzelecka 8	2018	kapitałny remont dachu, remont elewacji	120.000,00 zł
3.	Toszek, Kościelna 1	2019	kapitałny remont dachu, remont elewacji	100.000,00 zł
4.	Toszek, Strzelecka 28	2020	kapitałny remont dachu, remont elewacji	220.000,00 zł
5.	Wilkowiczki, Wiejska 1	2021	kapitałny remont dachu, remont elewacji	90.000,00 zł

Oprócz przedstawionego powyżej planu kapitałnego remontu budynków, 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.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

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 przypadku małych Wspólnot występują problemy w zakresie ustalania koniecznych do przeprowadzenia remontów budynków. W tych Wspólnotach, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, wymagana jest jednomyślność w podejmowanych uchwałach, co niejednokrotnie nie jest możliwe do osiągnięcia. W takich przypadkach rozwiązanie problemu można najczęściej znaleźć jedynie na drodze sądowej.

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 te informacje, tak aby trafić do jeszcze większego grona najemców i zmotywować ich do wykupu swoich mieszkań.

W roku 2017 i w następnych latach przyjmuje się utrzymanie polityki w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych polegającej na:

1. Utrzymaniu zasady, że bezwarunkowo 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.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony.

3. Sprzedaży lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego pod warunkiem nie zalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal.

4. W przypadkach, kiedy dany lokal był zadłużony sprzedaż lokalu będzie możliwa dopiero po uregulowaniu wszystkich należności łącznie z naliczonymi odsetkami i kosztami sądowymi, pod warunkiem, że najemca nadal posiada tytuł prawny do lokalu.

5. Nie sprzedawaniu lokali w przypadku udowodnienia faktu posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, bądź posiadania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

6. Nie sprzedawaniu lokali w budynkach komunalnych, w których dotychczas nie sprzedano żadnego lokalu, chyba, że większość najemców złoży wspólny wniosek o sprzedaż lokali mieszkalnych i przystąpi do podpisania aktu notarialnego.

Celem takiego stanowiska jest nie tworzenie Wspólnot Mieszkaniowych, w których występują pojedyncze lokale wykupione, a pozostała większość nadal należy do gminy. Tworzenie nowych Wspólnot Mieszkaniowych pociąga za sobą wiele dodatkowych komplikacji, zwłaszcza w budynkach, których stan techniczny wymaga dużych nakładów finansowych i najczęściej właściciel prywatny nie jest w stanie takiego obciążenia finansowego udźwignąć.

7. W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z małym udziałem gminy dokonywanie zamian najemców w celu umożliwienia sprzedaży tych lokali.

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

LP.	ADRES LOKALU	LICZBA LOKALI	PLANOWANE ZBYCIE DO
1.	Toszek, ul. Młyńska 6	1 lokal	31.12.2018
2.	Toszek, ul. Strzelecka 1	2 lokale	31.12.2017
3.	Toszek, ul. Rynek 15	2 lokale	31.12.2018
4.	Toszek, ul. B. Chrobrego 1/ Rynek 22	4 lokale	31.12.2017
5.	Toszek, ul. Wilkowicka 22	2 lokale	31.12.2020
6.	Pisarzowice, ul Wiejska 45	2 lokale	31.12.2018

Pozostałe lokale w miarę zgłoszenia wniosków przez najemców z zachowaniem zasady, że **większość** najemców złoży wspólny wniosek o sprzedaż lokali mieszkalnych i przystąpi do podpisania aktu notarialnego.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej

1. Oprócz czynszu za lokal mieszkalny najemca uiszcza wynajmującemu inne opłaty niezależne od właściciela. Powyższego nie stosuje się w sytuacji gdy korzystający z lokalu ma zawarte umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Dotyczy to:

- 1) zużycia wody,
- 2) zużycia energii elektrycznej,
- 3) wywóz nieczystości stałych,
- 4) wywóz nieczystości ciekłych.

2. Należności za zużycie wody i odprowadzanie ścieków rozliczane są na podstawie urządzeń pomiarowych (wodomierze).

3. Należność za odprowadzanie nieczystości stałych rozliczane są na podstawie faktycznych kosztów odprowadzania 1m³ nieczystości z uwzględnieniem ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.

4. Obowiązująca w gminnym zasobie mieszkaniowym stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne została wprowadzona z dniem 1 lutego 2012 r. i wynosi 2,40 zł/m².

Stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu o 20 % za każde urządzenie techniczne, w które wyposażony jest lokal mieszkalny.

Za urządzenia techniczne uważa się:

- 1) W.C.
- 2) łazienkę
- 3) instalację gazową
- 4) centralne ogrzewanie

Ustalono również następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) w budynkach usytuowanych na terenie sołectw o 10 %;
- 2) w lokalach mieszkalnych ze ślepą kuchnią o 3 %;
- 3) w lokalach mieszkalnych nie wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną o 10 %;
- 4) w budynkach o złym stanie technicznym o 5 %;
- 5) w lokalach usytuowanych na strychu o 2 %.

5. Najemcy lokali mieszkalnych z zasobów Gminy Toszek, którzy pozostają w zwłóce z zapłatą należności z tytułu najmu lokalu mogą ubiegać się o pomoc poprzez umorzenie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległości czynszowych zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/417/2010 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadający Gminie - Miastu Toszek lub jej jednostkom podległym - Załącznik Nr 1 do Uchwały.

R O Z D Z I A Ł V

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

1. 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.

2. Zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić:

- 1) Zawieranie umów najmu i dzierżawy lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w imieniu i na rzecz Gminy Toszek;
- 2) Zawieranie umów najmu i dzierżawy nieruchomości w imieniu i na rzecz Gminy Toszek;
- 3) Pobieranie opłat z tytułu czynszu najmu;
- 4) Pobieranie opłat za media;
- 5) Księgowanie opłat dokonywanych przelewami i przekazami pocztowymi;
- 6) Prowadzenie ewidencji dotyczącej lokali i ich najemców i dzierżawców;
- 7) Prowadzenie ewidencji księgowej wszystkich najemców i dzierżawców, sporządzanie raportów i sprawozdawczości;
- 8) Wystawianie faktur dla najemców lokali użytkowych oraz dla dzierżawców lokali

- i nieruchomości;
- 9) Przygotowanie i wydawanie książeczek opłat czynszowych;
 - 10) Rozliczanie wpłat i przekazanie zainkasowanych pieniędzy na konto Gminy Toszek;
 - 11) Podejmowanie wszelkich czynności wobec najemców i dzierżawców zalegających z opłatami i należnościami;
 - 12) Naliczanie odszkodowania za użytkowanie lokalu bez tytułu prawnego;
 - 13) Przygotowanie dokumentacji dla najemców ubiegających się o rozłożenie zaległości czynszowych na raty oraz podpisanie z najemcami stosownych umów (po uzyskaniu zgody właściciela);
 - 14) Dokonywanie wizji lokalnych w lokalach i budynkach;
 - 15) Udział w naradach i spotkaniach oraz komisjach dotyczących administrowanego zasobu;
 - 16) Przyjmowanie najemców;
 - 17) Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych (zgodnie *prawem budowlanym*);
 - 18) Zlecenie usług związanych z przeglądami technicznymi rocznymi i 5-letnimi, ekspertyz i opinii, usług związanych z przeglądami kominiarskimi i czyszczeniem przewodów kominowych, usług związanych z przeglądami instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej;
 - 19) Sporządzanie i przedkładanie właścicielowi budynków planów rzeczowych i finansowych związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem;
 - 20) Sporządzanie kosztorysów ofertowych na roboty remontowe;
 - 21) Przygotowanie i wysyłanie korespondencji związanej z zarządzanym zasobem;
 - 22) Zawieranie umów z dostawcami mediów do zasobów lokalowych, ich kontrola i rozliczanie;
 - 23) Współpraca ze Wspólnotami Mieszkaniowymi;
 - 24) Rozliczanie różnic w zużyciu wody (najemcy i właściciele mieszkań obciążeni zostaną proporcjonalnie do ilości zamieszkujących osób w danym lokalu kosztami wynikającymi z różnicy odczytu licznika głównego a sumą odczytów poszczególnych liczników);
 - 25) Opracowanie zakresu prac remontowych lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu na własny koszt najemcy oraz nadzorowanie jego realizacji;
 - 26) Sporządzanie wykazów wszystkich osób zalegających z zapłatą czynszu (bez opłat za media) z tytułu najmu lokalu. Wykaz winien być sporządzany nie rzadziej niż raz na 3 miesiące na dzień:
 - 31 grudnia,
 - 31 marca,
 - 30 czerwca,
 - 30 września.

Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy będą zmierzać 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.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
 - 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i inne pomieszczenia niemieszkalne (np. pomieszczenia gospodarcze, garaże, szopki itp.)
 - 3) środki z budżetu gminy,
 - 4) przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2017 -2021 (W TYS. ZŁOTYCH)

ŹRÓDŁO FINANSOWANIA	2017	2018	2019	2020	2021
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz inne pomieszczenia niemieszkalne	778	779	779	779	779
Środki z budżetu gminy *	1,022	1,021	1,021	1,021	1,021
Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych	40	35	0	15	0

* kwoty podane w milionach zł

2. Wpływy za lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczone są w pierwszej kolejności na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych i remonty.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość wydatków: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji.

Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują głównie:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i mediów,
- 3) wynagrodzenie za administrowanie.

Planowane wpływy i wydatki na pokrycie kosztów zarządzania przedstawia poniższa tabela:

**KOSZTY ZARZĄDZANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W LATACH 2017- 2021
(W TYS. ZŁ)**

RODZAJ WYDATKÓW	ROK 2017	ROK 2018	ROK 2019	ROK 2020	ROK 2021
Bieżąca eksploatacja	480	485	490	490	495
Koszty remontów nie objętych planem remontowym	120	120	130	130	130
Koszty modernizacji	30	30	35	40	40
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	150	150	150	150	150
Wydatki inwestycyjne	400	420	300	350	460

R O Z D Z I A Ł V I I I

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

- 1) Zwiększenie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali;
- 2) Reagowanie już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą);
- 3) Pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy;
- 4) Pomoc w rozłożeniu zaległości czynszowych na dogodne raty;
- 5) Proponowanie zamiany lokalu na lokal o niższym czynszu.

Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

- 1) Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy gminą a najemcą w celu umożliwienia zadłużonym najemcom zamianę lokalu na lokal o niższych kosztach utrzymania,
- 2) Zamiana lokali o różnych kosztach utrzymania pomiędzy najemcami,
- 3) Podejmowanie działań mających na celu szybkie odzyskiwanie lokali faktycznie niezamieszkałych przez najemców, w tym głównie lokali zadłużonych,
- 4) Podejmowanie działań w celu pozyskania nowej substancji mieszkaniowej poprzez zmianę sposobu użytkowania i przeznaczenia niektórych, nie znajdujących najemców lub nabywców, lokali użytkowych na lokale mieszkalne,
- 5) Zmniejszanie udziału gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych-informowanie najemców o możliwości sprzedaży najmowanych lokali w trybie bezprzetargowym oraz z udzieleniem bonifikaty (zgodnie z Uchwałą nr

- XVIII/190/2012 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 28 marca 2012 r.),
- 6) Wytypowanie nieruchomości gminnych zabudowanych małymi budynkami mieszkalnymi, które mogą być przedmiotem zbycia w drodze przetargu,
 - 7) Utworzenie mieszkań chronionych na terenie gminy.

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.