

Uchwała nr 75/XI/07

Rady Gminy w Poczesnej

z dnia 27 września 2007r

w sprawie: programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007-2012.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z 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 ( Dz. U. 2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy w Poczesnej

**uchwała:**

§1

Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2012 stanowiący załącznik do uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

  
PRZEWODNICZĄCA RADY  
mgr inż. Lidia Kaźmierczak

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poczesna w latach 2007-2012**

### **I. Zasady Ogólne**

#### **§ 1**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poczesna na lata 2007 – 2014 ustala zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy oraz zapewnienia lokali socjalnych.

Ponadto program ustala zadania w zakresie remontów i modernizacji budynków komunalnych, polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposoby oraz zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej a także wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków komunalnych, a także inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **§ 2**

Mieszkaniowy zasób Gminy Poczesna tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych będących własnością Gminy Poczesna, oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których gmina jest współwłaścicielem.

### **II.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

#### **§ 3**

**Stan zasobów mieszkaniowych gminy ogółem na koniec marca 2007 r.**

Osiedle	Ilość budynków	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań stanowiących własność gminy	Ilość mieszkań sprzedany	Pow. Użytk. Ogółem	Pow. Użytk. Mieszkań stanowiąca	Pow. Użytk. Mieszka		
			komuna lnych	socjalny ch		komunaln ych	socjalny ch		
Huta Stara „B”	27	482	309	0	173	22 427,99	14 457,16	0	7 970,83

Wrzosowa	5	71	45	3	23	2 765,33	1 757,85	108,38	899,10
Poczesna	1	11	11	0	0	481,80	481,80	0	0
Nowa Wieś	4	48	42	0	6	2 181,54	1 908,84	0	272,70
Korwinów	3	21	18	0	3	1 000,56	833,16	0	167,40
Dębowiec	1	19	8	11	0	539,38	345,19	194,19	0

#### § 4

##### Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Poczesna.

- 1 Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny mieszkań i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są m. in.: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, występowanie szkód górniczych, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.
- 2 Systematyczne szacowanie stopnia zużycia jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
- 3 Planuje się zwiększenie prac remontowych w latach 2007-2012 z dochodów bieżących przy ich prognozowanym wzroście w wyniku realizacji koncepcji prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gmin oraz prognozowanej polityki czynszowej.

##### Prognoza stanu technicznego budynków komunalnych oraz Wspólnot Mieszkaniowych do 2012 r.

L.p.	Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Budynki gminy ogółem:						
	z tego w stanie technicznym:						
	dobrym	8	6	4	4	4	4
	zadawalającym	1	0	0	0	0	0
	miernym	0	0	0	0	1	2
	złym	2	2	1	2	2	2
		5	4	3	2	1	0
2.	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych ogółem:						
	z tego w stanie technicznym:						
	dobrym	33	35	37	37	37	37
	zadawalającym	0	1	2	2	2	2
	miernym	1	1	3	6	9	12
	złym	29	31	32	29	26	23
		3	2	0	0	0	0

## **§ 5**

### **Zmiana struktury mieszkań w poszczególnych latach.**

- 1 zmiana lokali mieszkalnych na socjalne.
- 2 Lokale mieszkalne w budynku we Wrzosowej przy ul. Leśnej staną się lokalami socjalnymi, bez ponoszenia dodatkowych kosztów.
- 3 Wolne mieszkania w bloku w Dębowcu będą sukcesywnie adaptowane na lokale socjalne.

I tak:

-w roku 2008 – lokale nr 5 i 10 zostaną adoptowane na 5 lokali socjalnych

-w roku 2009 – lokal nr 11 zostanie adoptowany na 2 mieszkania socjalne.

Koszt adaptacji jednego lokalu socjalnego szacuje się około 2000 zł.

-w roku 2009 – planuje się wykonanie remontu dachu i poddasza w Korwinowie przy ul. Okólnej 12 przez co zostaną pozyskane dodatkowo dwa lokale socjalne.

- 4 Pozyskanie nowych mieszkań komunalnych.

W roku 2007 planuje się wykonanie adaptacji dwóch pomieszczeń użytkowych w budynku przy ul. Bocznej 1 na lokale mieszkalne. Lokale te w poprzednich latach stanowiły pomieszczenia pomocnicze dla baru będącego w użytkowaniu GS-u. Łączny koszt adaptacji powyższych mieszkań szacowany jest na kwotę 30 000 zł

## **II.**

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

## **§ 6**

- 1 Stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poczesna wynika z wieku tego zasobu oraz aktualnych możliwości finansowych gminy. Duża część budynków wymaga przeprowadzenia remontu gruntownego i modernizacji.
- 2 Zestawienie podstawowych potrzeb remontowych budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy sporządzane jest na podstawie protokołów z przeglądów okresowych budynków

## **§ 7**

Ustala się następujący zakres remontów zasobów mieszkaniowych gminy wynikający z wymogów bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego:

- 1 Przebudowa, dobudowa oraz udrożnienie przewodów kominowych,

- 2 Naprawa lub wymiana konstrukcji dachów i pokryć dachowych, z odwodnieniami dachów,
- 3 Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji,
- 4 Przebudowa i naprawa kuchni i pieców w lokalach,
- 5 Wykonanie nowych izolacji pionowych ścian fundamentowych,
- 6 Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznych,
- 7 Wymiana lub naprawa instalacji wodno – kanalizacyjnych,
- 8 Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 9 Malowanie klatek schodowych,
- 10 Remont lokali stanowiących pustostany,
- 11 Termomodernizacja budynków.

### § 8

- 1 Założono wsparcie finansowe inicjatyw remontowo modernizacyjnych wspólnot mieszkaniowych w formie dotacji remontowej, w wysokości ustalonej corocznie w budżecie gminy.
- 2 Szczegółowe zasady wsparcia, o którym mowa wyżej, określi zarządzenie Wójta Gminy Poczesna.
- 3 Plany gospodarcze wspólnot mieszkaniowych, m.in. Ustalające zakres remontów i modernizacji budynków wspólnotowych będą corocznie sporządzane w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych przy udziale pełnomocnika Gminy Poczesna.

#### **Analiza potrzeb remontowych budynków i lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Poczesna**

L.p.	Zadanie	2007 rok	2008 rok	2009 rok	2010 rok	2011 rok	2012 rok
1.	Instalacje wod-kan	10 000	15 000	20 000	20 000	60 000	80 000
2.	Instalacje elektryczne	5 000	10 000	15 000	15 000	20 000	20 000
3.	Remonty kominów i wentylacji	50 000	10 000	50 000	20 000	10 000	10 000
4.	Remont dachu i pokrycia dachowego	10 000	80 000	80 000	55 000	30 000	0 000
5.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
6.	Przestawienie pieców, zapewnienie środka grzewczego	10 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
7.	Remont balkonów,	5 000	10 000	10 000	30 000	30 000	30 000

	izolacji, naprawa konstrukcji budynków						
8.	Remont chodników, i dojść do budynków.	0 000	5 000	5 000	10 000	0 000	0 000
9.	Instalacje gazowe	0 000	20 000	20 000	30 000	40 000	60 000
10.	Roboty malarskie	0 000	0 000	0 000	20 000	10 000	0 000
	<b>Łącznie koszty</b>	<b>120 000</b>	<b>200 000</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>

### **Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków stanowiących własność gminy**

#### **1. Rok 2007**

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach wg. Potrzeb – 10 000 zł.
- wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach wg. Potrzeb – 5 000 zł
- remont kominów z wymianą rynien ul. Kopalniana 3 – 50 000 zł
- wymiana rynien Dębowiec – 10 000 zł
- wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach -35 okien – 30 000 zł
- przestawienie pieców w mieszkaniach, zakup nowych pieców – 6 szt. – 10 000 zł
- remont balkonów 5 szt. – 5 000 zł

#### **2. Rok 2008**

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach wg. Potrzeb – 15 000 zł.
- wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach wg. Potrzeb – 10 000 zł
- uszczelnienie przewodów dymowych i wentylacyjnych wg. Potrzeb – 10 000 zł
- remont pokrycia dachowego ul. Okólna 12 – 80 000 zł
- wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach -35 okien – 30 000 zł
- przestawienie pieców w mieszkaniach, zakup nowych pieców – 12 szt. – 20 000 zł
- wykonanie izolacji pionowej i remont chodników ul. Kopalniana 3 – 15 000 zł
- wykonanie wewnętrznych instalacji gazowych w mieszkaniach – 20 000 zł

#### **3. Rok 2009**

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach wg. potrzeb – 20 000 zł.
- wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach wg. Potrzeb – 15 000 zł
- remont kominów i pokrycia dachowego w bud. Dębowiec – 130 000 zł

- wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach -35 okien – 30 000 zł
- przestawienie pieców w mieszkaniach,  
zakup nowych pieców – 12 szt. – 20 000 zł
- wykonanie izolacji pionowej i remont chodników ul. Kopalniana 3 –15 000 zł
- wykonanie wewnętrznych instalacji gazowych w mieszkaniach – 20 000 zł

#### **4. Rok 2010**

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach  
wg. potrzeb – 20 000 zł.
- wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach wg. potrzeb – 15 000 zł
- remont kominów i wymiana pokrycia dachowego ul. Okólna 14 – 75 000 zł
- wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach -35 okien – 30 000 zł
- przestawienie pieców w mieszkaniach,  
zakup nowych pieców – 12 szt. – 20 000 zł
- naprawa pęknięć ścian ul. Leśna 1 – 30 000 zł
- wykonanie dojść do budynku ul. Okólna 14 – 10 000 zł
- wykonanie wewnętrznych instalacji gazowych w mieszkaniach – 30 000 zł
- malowanie klatek schodowych w bud. Dębowiec – 20 000 zł

#### **5. Rok 2011**

- wymiana i wykonanie inst. Wod-kan w mieszkaniach i  
w budynku Leśna 1 – 60 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach wg. Potrzeb – 20 000 zł
- remont kominów i pokrycia dachowego ul. Leśna 1- 40 000 zł
- wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach -35 okien – 30 000 zł
- przestawienie pieców w mieszkaniach,  
zakup nowych pieców – 12 szt. – 20 000 zł
- remont balkonów w mieszkaniach – 30 000 zł
- wykonanie wewnętrznych instalacji gazowych w mieszkaniach – 40 000 zł
- malowanie klatek ul. Okólna 12, 14 – 10 000 zł

#### **6. Rok 2012**

- wymiana instalacji wod-kan w mieszkaniach – 20 000 zł
- wymiana kolektora sanitarnego w Dębowcu – 60 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach wg. potrzeb – 20 000 zł
- uszczelnienie przewodów kominowych i wentylacyjnych – 10 000 zł
- wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach -35 okien – 30 000 zł
- przestawienie pieców w mieszkaniach,  
zakup nowych pieców – 12 szt. – 20 000 zł
- remont balkonów w mieszkaniach – 30 000 zł
- wykonanie wewnętrznych instalacji gazowych w mieszkaniach – 60 000 zł

### III

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

##### § 9

Sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Poczesna jest realizowana na podstawie uchwały Rady Gminy regulującej tryb oraz zasady sprzedaży mieszkań komunalnych.

##### § 10

Planowana sprzedaż lokali komunalnych w kolejnych latach

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Huta Stara „B”	10	10	10	10	10	10
Wrzosowa	3	3	3	3	3	3
ul. Cementowa						
ul. Leśna	0	0	0	0	0	0
Nowa Wieś	0	5	4	4	4	4
Korwinów	0	1	1	1	1	1
Poczesna	6	3	1	1	0	0
Ogółem	19	22	19	19	19	19

### IV

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

##### § 11

- 1 Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmirzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.
- 2 Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Poczesna za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Poczesna w drodze zarządzenia.
- 3 Podwyżka stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego może być podejmowana dwa razy w roku jednak nie częściej niż co 6 miesięcy.
- 4 Stawka za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 5 Oprócz czynszu z lokal mieszkalny najemca opłaca inne niezależne od właściciela opłaty, o ile korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Dotyczy to:

- a) zużycia wody i odprowadzenia ścieków, chyba że, korzystający z lokalu ma założony wodomierz i zawartą umowę z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji



- b) zużycia gazu chyba że, korzystający z lokalu posiada gazomierz,
  - c) zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych budynku,
  - d) wywozu nieczystości stałych,
  - e) anteny zbiorczej.
- 6 Wszystkie należności obliczane i rozliczane są ryczałtowo, (chyba że, korzystający z lokalu ma zainstalowany podlicznik zużycia wody) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki przestrzennej i Mieszkaniowej wydanym na podstawie art. 27 ust. 2, 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747)
- 7 Przyjmuje się zasadę że, wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Poczesna w kolejnych latach osiągnie wartość średniej wielkości:
- a) zaliczek eksploatacyjnych i remontowych uchwalonych na dany rok przez wspólnoty mieszkaniowe w których znajdują się lokale gminne,
  - b) stawki podatku od nieruchomości
  - c) kosztów remontów mieszkań i pustostanów oraz budynków gminnych.

## § 12

- 1 Wysokość stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy jest ustalana z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności:
- a) położenia budynku (położenie w strefie gminy, uciążliwość lokalizacji, dostępność do usług, dostępność do przystanków komunikacji publicznej).
  - b) położenia lokalu w budynku
    - korzystne - położone na 1 i 2 piętrze w budynku bez windy
    - niekorzystne – położone na parterze lub 3 i wyższym piętrze w budynku bez windy.
  - c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje
    - mieszkania wyposażone we wszystkie media i c.o.
    - mieszkania wyposażone we wszystkie media bez c.o.
    - mieszkania z łazienką i w.c. bez c.o. i gazu
    - mieszkania z łazienką bez w.c, c.o. i gazu.
    - mieszkania z inst. Wod-kan, bez łazienki, w.c., gazu i c.o.
    - mieszkania bez instalacji wod-kan, łazienki, w.c., gazu i c.o.
  - d) ogólny stan techniczny budynku.

2 Tabela czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

Stan wyposażenia w urządzenia i instalacje	Baza 100%	Usytuowanie budynku		Stan techniczny budynku		Usytuowanie mieszkań w budynku	
		korzystne	niekorzystne	Dobry zadowalający	Mierny zły	korzystne	niekorzystne
mieszkania wyposażone we wszystkie media i c.o.	100	+10%	-10	+10%	-10%	+10%	-10%
mieszkania wyposażone we wszystkie media bez c.o.	86	+10%	-10	+10%	-10%	+10%	-10%
mieszkania z łazienką i w.c. bez c.o. i gazu	73	+10%	-10	+10%	-10%	+10%	-10%
mieszkania z łazienką bez w.c, c.o. i gazu.	59	+10%	-10	+10%	-10%	+10%	-10%
mieszkania z inst. Wod-kan, bez łazienki, w.c., gazu i c.o.	45	+10%	-10	+10%	-10%	+10%	-10%
mieszkania bez instalacji wod-kan, łazienki, w.c., gazu i c.o.	31	+10%	-10	+10%	-10%	+10%	-10%

### § 13

- 1 Wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości dotychczasowej stawki czynszu obowiązującej w danym lokalu mieszkalnym.
- 2 Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości, mogą ubiegać się o rozłożenie zaległości na raty.
- 3 W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności, takimi jak wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Wójt Gminy Poczesna może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób które nie posiadają uprawnienia do lokalu socjalnego.

- 4 Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej jest terminowe opłacanie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

#### § 14

- 1 Dopuszcza się udzielania najemcom zalegającymi z opłatami czynszowymi pomocy w formie:
  - a) rozłożenia należności na raty,
  - b) umarzania zaległości,
  - c) odraczania terminu płatności.
- 2 Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych.
- 3 Gmina Poczesna będzie dążyć do wzmożenia działań mających na celu zwiększenie ściągalności czynszu.

#### V

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

#### § 15

- 1 Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Poczesna sprawuje na podstawie Statutu podjętego Uchwałą Rady Gminy Poczesna nr 213/XLI/02 z dnia 25.06.2002 r. Gminny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Poczesna powołany Uchwałą Rady Gminy Poczesna nr 27/V/90 z dnia 23.sierpnia.1990 r.
- 2 Umowy najmu z najemcami lokali komunalnych i użytkowych są zawierane i rozwiązywane przez Gminny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Poczesna z zastrzeżeniem że, do zawarcia umowy najmu kieruje Wójt Gminy Poczesna.

#### § 16

- 1 Zakład realizuje zadania własne gminy z zakresu gospodarki mieszkaniowej polegające w szczególności na:
  - a) eksploatacji i remontach komunalnych budynków mieszkalnych
  - b) oczyszczaniu ulic osiedlowych i ich odśnieżaniu
  - c) konserwacji osiedlowych terenów zielonych,
  - d) urządzaniu i organizacji placów zabaw.
- 2 Podstawowym zadaniem Zakładu jest:
  - a) obsługa administracyjna lokatorów mieszkań komunalnych, socjalnych i użytkowników lokali użytkowych,

- b) bieżąca eksploatacja substancji mieszkaniowej budynków stanowiących mienie komunalne gminy,
  - c) remonty budynków komunalnych w ramach przyznaných środków budżetowych
  - d) odpłatne świadczenie usług dla mieszkańców w zakresie prac wykraczających poza obowiązki Zakładu ustalone w ustawach.
- 3 Zakład może zawierać umowy zlecenia na odpłatne prowadzenie obsługi administracyjno technicznej Wspólnot Mieszkaniowych.

## § 17

- 1 Gminny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Poczesna zarządza nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych w których gmina jest współwłaścicielem na podstawie Uchwał Wspólnot Mieszkaniowych.
- 2 Polityka finansowa Gminy Poczesna w stosunku do Wspólnot Mieszkaniowych:
  - a) Gmina wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych,
  - b) Gmina kontroluje rozliczenia jej udziałów w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej według następujących zasad:
    - w przypadku gdy wpłacone zaliczki na koszty zarządzania przewyższą koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, Gmina powinna wnioskować o podjęcie przez wspólnotę uchwały określającej sposób rozliczenia powstałej nadpłaty,
    - w przypadku gdy zaliczki wpłacone na fundusz remontowy przewyższą w danym roku koszty remontów poniesionych przez wspólnotę, pozostałe środki finansowe winne być przeznaczone na remonty w następnym roku.
    - zaliczki podlegają rozliczeniu z właścicielami lokali; nadpłaty powstałe po stronie Gminy podlegają zwrotowi poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnocie lub wpłatę dokonaną przez wspólnotę na rzecz Gminy; dopłaty Gminy podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.
  - c) w przypadku podjęcia przez wspólnotę uchwały ustalającej zwiększone obciążenie Gminy z tytułu „uciążliwości lokali użytkowych będących jej własnością” i nie udokumentowania przez wspólnotę istnienia dodatkowych kosztów związanych ze sposobem użytkowania tych lokali, gmina zaskarży taką uchwałę.

## § 18

W latach 2007-2009 przewiduje się restrukturyzację organizacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy i wspólnot mieszkaniowych polegającą na podjęciu przez gminę oraz GZGM działań dostosowujących formę prawną zakładu do zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

## VI

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007-2012.

#### § 19

- 1 Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Poczesna w latach 2007 – 2012 będą przychody z tytułu:
  - a) czynszu najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i piwnic,
  - b) czynszu dzierżawy gruntu pod garażami,
  - c) wpływy ze świadczonych usług,
  - d) dotacja budżetowa gminy.
- 2 Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
  - a) fundusze Unii Europejskiej
  - b) kredyty na remonty i termomodernizację.

## VII

**Koszty wydatków w kolejnych latach, 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.**

#### § 20

- 1 Prognozowana wysokość stawek czynszów za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania biorąc pod uwagę roczny wzrost stawki o 10%

Wyszczeg.	Lata					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	<b>Średnia stawka czynszów (zł/1m<sup>2</sup>)</b>					
Huta Stara „B”	1,74	1,91	2,11	2,32	2,55	2,8
Wrzosowa	1,29	1,42	1,56	1,72	1,89	2,08
Nowa Wieś	1,74	1,91	2,11	2,32	2,55	2,8
Korwinów	1,60	1,76	1,94	2,13	2,34	2,58
Poczesna	2,38	2,62	2,88	3,16	3,48	3,83
Dębowiec	1,20	1,32	1,45	1,6	1,76	1,93

2. Prognozowana wysokość z czynszów lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2007-2012 z uwzględnieniem corocznej podwyżki czynszu oraz zmieniającej się powierzchni wynajmowanych lokali o ok.760 m<sup>2</sup> w skali roku przy założonej 90% ściągłości czynszu.

Wyszczególnienie		Lata					
		2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Huta Stara „B”</b>	<b>1*</b>	280 000	308 000	339 000	373 000	410 000	450 000
	<b>2*</b>	260 000	273 000	287 000	315 000	347 000	382 000
<b>Wrzosowa</b>	<b>1*</b>	17 800	19 600	21 500	23 700	26 000	28 600
	<b>2*</b>	34 000	35 700	37 500	39 300	41 300	43 400
<b>Nowa Wieś</b>	<b>1*</b>	21 000	23 100	25 400	28 000	30 700	33 800
	<b>2*</b>	21 000	22 000	23 200	24 300	25 500	26 800
<b>Korwinów</b>	<b>1*</b>	14 200	15 600	17 200	18 900	20 800	22 900
	<b>2*</b>	19 500	20 500	21 500	22 600	23 700	24 800
<b>Poczesna</b>	<b>1*</b>	6 600	3 600	1 200	1 300	0	0
	<b>2*</b>	34 700	36 400	38 200	40 100	42 100	44 200
<b>Dębowiec</b>	<b>1*</b>	5 000	5 500	6 000	6 700	7 300	8 000
	<b>2*</b>	8 000	8 400	8 800	9 300	9 700	10 200
<b>Razem</b>	<b>1*</b>	<b>344 600</b>	<b>375 400</b>	<b>410 300</b>	<b>451 600</b>	<b>494 800</b>	<b>543 300</b>
	<b>2*</b>	<b>377 200</b>	<b>396 000</b>	<b>416 200</b>	<b>450 600</b>	<b>489 300</b>	<b>531 400</b>
<b>Ogółem dochody</b>	<b>1* + 2*</b>	<b>721 800</b>	<b>771 400</b>	<b>826 500</b>	<b>902 200</b>	<b>984 100</b>	<b>1 077 700</b>

1\* - przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych

2\* - przychody z tytułu opłat za media i wywóz nieczystości.

3. Prognoza wysokości dotacji remontowej w poszczególnych latach przekazywanych przez Gminę Poczesna w rozbiu na fundusz remontowy zgodnie z podejmowanymi corocznie uchwałami wspólnot mieszkaniowych oraz remonty mieszkań i budynków będących własnością Gminy Poczesna.

Wyszczególnienie	Lata					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Fundusz remontowy</b>	0	305 226	320 700	333 439	352 248	367 408
<b>Dotacja remontowa</b>	200 000	200 000	250 000	250 000	250 000	250 000
<b>Razem</b>	<b>200 000</b>	<b>505 226</b>	<b>570 700</b>	<b>583 439</b>	<b>602 248</b>	<b>617 408</b>

## § 21

1. Koszty zarządzania zasobem obejmują:
  - a) wynagrodzenie za zarząd i administrowanie zasobem przez Gminny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Poczesna
  - b) bieżącą eksploatację mieszkań i budynków Gminy w zakresie:
    - utrzymania czystości w budynkach,
    - konserwacji budynków,
    - obowiązkowych przeglądów zgodnie z ustawą Prawo budowlane,
    - ubezpieczenia budynków,
    - dezynfekcji i deratyzacji,
    - druku książeczek czynszowych,
    - wywozu nieczystości płynnych i stałych
    - utrzymania zimowego,
    - wywozu nieczystości nietypowych.
2. Zakres wyżej wymienionych kosztów jest porównywalny z zakresem kosztów ponoszonych przez wspólnoty mieszkaniowe i stanowi podstawę do wyliczenia kosztów bieżącego utrzymania budynków Gminy.
3. Ponadto GZGM jako jednostka budżetowa Urzędu Gminy jest zobowiązana do realizacji zadań wynikających z ustaw i uchwał Rady Gminy Poczesna, w związku z tym ponosi wydatki związane z eksploatacją lokali i nieruchomości gruntowych, takie jak:
  - a)utrzymanie terenów zielonych i utwardzonych,
  - b)wycinka i nasadzenie drzew,
  - c)opłaty sądowe i komornicze,
  - d)utrzymanie infrastruktury wokół budynków,
  - e)zabezpieczenie mienia Gminy

## § 22

Planowane koszty utrzymania zasobu.

Wyszczególnienie		Lata					
		2007	2008	2009	2010	2011	2012
Bieżące utrzymanie zasobu	Średnie wydatki Gminy na utrzymanie budynków stanowiących własność gminy	59 272	65 200	32 600	35 800	39 400	43 376
	Średnie zaliczki eksploatacyjne – udziały Gminy w bieżącym utrzymaniu części wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.	231 700	262 000	280 200	281 500	283 700	284 700
	Wydatki ponoszone przez Gminę na remont budynków i mieszkań stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy	120 000	200 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Remonty zasobu	Zaliczki na fundusz remontowy- udziały Gminy w remontach części wspólnych budynków Wspólnot Mieszkaniowych.	0	350 226	320 700	333 439	352 248	367 408

## VIII

**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

## § 23

1. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga jego zinwentaryzowania.
2. Istotnym elementem inwentaryzacji zasobu jest poznanie jego stanu technicznego i zakresu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia oraz informacja o podstawie prawnej do zajmowania lokalu przez najemcę.



3. Dla sprawnego pozyskiwania i przepływu informacji dotyczącej budynków należy stworzyć jednolitą bazę danych dotyczącą lokali, wspólną dla właściwej komórki w Gminie i Gminnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wraz z systemem jej bieżącej aktualizacji.
4. Gmina Poczesna w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:
  - prowadzenie remontów budynków i lokali,
  - adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
  - wprowadzenie programu zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.
5. Pozyskiwanie lokali socjalnych w drodze przekwalifikowywania słabszych lokali komunalnych.
6. Ustala się następujący standard lokalu socjalnego:
  - powierzchnia izby w przypadku jednoosobowego gospodarstwa nie może być mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>, w przypadku większych gospodarstw domowych powierzchnia izby na 1 osobę nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>.
  - instalacja elektryczna z własnym pomiarem zużycia energii,
  - woda dostępna w lokalu lub w odległości nie większej niż 50 m (licząc od drzwi wejściowych do lokali),
  - w.c. indywidualny lub zbiorowy w odległości nie większej niż 50 m od drzwi wejściowych do lokali,
  - lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródło ciepła,
  - lokal wyposażony w urządzenie do przygotowania posiłków,
  - lokal powinien mieć przynależne pomieszczenie gospodarcze,
  - lokal musi mieć bezpośrednie oświetlenie dzienne,
  - tynki ścian bez ubytków,
  - wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków,
  - zamykające się okna i drzwi,
  - sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.
7. Wprowadzenie możliwości odpracowania zaległego czynszu przy pracach porządkowych w przypadku zaległości nie większych niż 6 miesięcy.  
Stawka roboczogodziny ustalana jest corocznie przez Wójta Gminy.

PRZEWODNICZĄCA RADY

mgr inż.  Lidia Kazmierczak