

**UCHWAŁA NR X/83/19
RADY GMINY KOZY**

z dnia 29 października 2019 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozy na lata
2019 - 2024**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U z 2019 r., poz. 1182 ze zm.)

**Rada Gminy Kozy
uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozy na lata 2019 – 2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Miłosz Zelek

Załącznik do uchwały Nr X/83/19

Rady Gminy Kozy

z dnia 29 października 2019 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozy na lata 2019 - 2024

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 1. 1. Ilekcrc w uchwale jest mowa o Gminie - nalezy rozumiec przez to Gmine Kozy.

2. Obecna i prognozowana wielkosc mieszkaniowego zasobu Gminy

Mieszkaniowy zasob Gminy tworza lokale mieszkalne, w budynkach stanowiacych wlasnosc Gminy. Sklad tego zasobu na dzien 31.12.2018 r. to 34 lokale mieszkalne, o lacznej powierzchni uzytkowej 1317,91 m², usytuowane w 7 budynkach (tabela nr 1).

Tabela nr 1

| I. p. | Polozenie budynku | Ilosc lokali mieszkalnych | Powierzchnia uzytkowa (w m²) |
|--------------|--------------------------|----------------------------------|--|
| 1. | ul. Krakowska 1 | 6 | 163,26 |
| 2. | ul. Krakowska 3 | 4 | 209,95 |
| 3. | ul. Krakowska 7 | 5 | 180,83 |
| 4. | ul. Szkolna 1 | 1 | 96,87 |
| 5. | ul. Szkolna 6 | 6 | 215,56 |
| 6. | ul. Bielska 9 | 10 | 347,78 |
| 7. | ul. Przecznia 64 | 2 | 103,66 |
| | Laczenie | 34 | 1317,91 |

Prognozuje sie, ze w latach 2019-2024 wielkosc zasobu mieszkaniowego Gminy bedzie ksztaltowala sie nastepujaco (tabela nr 2)

Tabela nr 2

| Rok | Liczba lokali mieszkalnych |
|------------|-----------------------------------|
| 2019 | 34 |
| 2020 | 35 |
| 2021 | 35 |
| 2022 | 35 |
| 2023 | 35 |
| 2024 | 35 |

3. Aktualny stan techniczny budynkow wchodzacych w sklad mieszkaniowego zasobu Gminy.

- 1) Budynki wchodzace w sklad mieszkaniowego zasobu Gminy to obiekty o roznicowanym wieku, stanie technicznym, standardzie oraz wyposazeniu w instalacje techniczne. W zasobie, wg kryterium wieku dominuja budynki wybudowane przed rokiem 1945 (tabela nr 3).

Tabela nr 3

| Wiek budynków | Liczba budynków | Ilość lokali | powierzchnia użytkowa lokali (w m ²) |
|-------------------|-----------------|--------------|---|
| przez rokiem 1945 | 5 | 31 | 1117,38 |
| po roku 1945 | 2 | 3 | 200,53 |

2) Podstawowe wyposażenie lokali i budynków w zasobie Gminy stanowi sieć wodociągowa, kanalizacyjna i elektryczna. Dominuje indywidualny system ogrzewania lokali, w postaci pieca węglowego zainstalowanego bezpośrednio w lokalu. Ten system dotyczy 29 mieszkań z zasobu gminnego.

3) System ogrzewania w lokalach oraz obecny stan techniczny budynków przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

| l.p. | Położenie budynku | Instalacja gazowa w budynkach | Sposób ogrzewania lokali | Stan techniczny budynków |
|------|-------------------|-------------------------------|---|--------------------------|
| 1. | ul. Krakowska 1 | w 2 lokalach mieszkalnych | wszystkie lokale w budynku wyposażone w piece na paliwo stałe | dostateczny |
| 2. | ul. Krakowska 3 | w 2 lokalach mieszkalnych | wszystkie lokale w budynku wyposażone w piece na paliwo stałe | dostateczny |
| 3. | ul. Krakowska 7 | w 3 lokalach mieszkalnych | w 1 lokalu kocioł gazowy, pozostałe lokale wyposażone w piece na paliwo stałe | dostateczny |
| 4. | ul. Szkolna 1 | w 1 lokalu mieszkalnym | kocioł gazowy w lokalu mieszkalnym | dobry |
| 5. | ul. Szkolna 6 | w 2 lokalach mieszkalnych | 1 lokal wyposażony w kocioł gazowy, pozostałe lokale wyposażone w piece na paliwo stałe | dostateczny |
| 6. | ul. Bielska 9 | brak | w 1 lokalu ogrzewanie elektryczne, w pozostałych lokalach piece na paliwo stałe | dostateczny |
| 7. | ul. Przecznia 64 | w 2 lokalach mieszkalnych | w 2 lokalach kocioł gazowy | dobry |

4. Prognozę stanu technicznego budynków w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

| Stan techniczny | Położenie budynku | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------------|---|------|------|------|------|------|------|
| dobry | ul. Szkolna 1 ul. Przecznia 64 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| dostateczny | ul. Krakowska 1 ul. Krakowska 3 ul. Krakowska 7 ul. Szkolna 6 ul. Bielska 9 | 32 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 |

Użyte w tabeli 4 i 5 określenia oznaczają odpowiednio:

"stan techniczny dobry" - budynek nie wymaga napraw w okresie objętym prognozą, możliwe naprawy bieżące;

"stan techniczny dostateczny" - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2019-2024. Analiza potrzeb modernizacyjnych.

§ 2. 1. Większość budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest w zadowalającym stanie technicznym, nie mniej jednak ze względu na wiek budynków są one mocno wyeksploatowane, wymagają przeprowadzenia niezbędnych remontów i modernizacji. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystywane są zalecenia wynikające z przeprowadzonych okresowych kontroli stanu technicznego oraz z przeglądów pięcioletnich.

2. Realizacja remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w kolejnych latach będzie miała na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

3. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2019-2024 zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu w latach 2019-2024 realizowane będą przede wszystkim priorytetowe zadania wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia a także bieżące naprawy, konserwacja oraz usuwanie awarii.

4. Analizę potrzeb remontowych i modernizacyjnych przedstawia tabela nr 6.

Tabela Nr 6

| Rok | Prognozowany zakres remontów i modernizacji lokali i budynków z zasobu Gminy | Prognozowane koszty modernizacji i remontów (w tys. zł) | Położenie lokalu |
|----------------|---|--|--------------------------------------|
| Remonty | Planowany zakres remontów | | |
| 2019 | wymiana podłóg w lokalach | 1,0 | ul. Krakowska 7 |
| | remonty dachów i pokrycia dachowego, obróbki blacharskie | 2,0 | wg potrzeb |
| | wymiana stolarki drzwiowej oraz pieców grzewczych | 3,0 | ul. Krakowska 3 |
| | malowanie klatek schodowych | 14,0 | ul. Krakowska 3 ul. Krakowska 7 |
| 2020 | naprawa podłóg w lokalach | 1,0 | wg potrzeb |
| | naprawa instalacji elektrycznych w mieszkaniach | 1,5 | wg potrzeb |
| | wzmocnienie konstrukcji budynku | 20 | ul. Szkolna 6 |
| | wymiana stolarki drzwiowej, wymiana pieców grzewczych | 1,5 | wg potrzeb |
| | remont instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach | 1,0 | wg potrzeb |
| 2021 | remont instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach | 1,0 | wg potrzeb |
| | remont instalacji elektrycznych w mieszkaniach | 1,5 | wg potrzeb |
| | remonty mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia | 10,0 | po opuszczeniu lokalu przez najemców |
| | remonty dachów i pokrycia dachowego | 5,0 | wg potrzeb |
| | wymiana stolarki drzwiowej, wymiana pieców grzewczych | 2,5 | wg potrzeb |
| | | | |
| 2022 | wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach | 2,0 | wg potrzeb |
| | wymiana instalacji elektrycznych w | 1,0 | wg potrzeb |

| | | | |
|---------------------|---|------|-----------------|
| | mieszkaniach | | |
| | remont elewacji | 75,0 | ul. Bielska 9 |
| 2023 | remont instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach | 1,5 | wg potrzeb |
| | remont instalacji elektrycznych w mieszkaniach | 1,5 | wg potrzeb |
| | remonty mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia | 5,0 | wg potrzeb |
| | naprawa elewacji budynku | 60,0 | Szkolna 6 |
| | wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, wymiana pieców grzewczych | 2,0 | wg potrzeb |
| 2024 | wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach | 1,5 | wg potrzeb |
| | wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach | 1,5 | wg potrzeb |
| | remont dachów i pokrycia dachowego | 3,0 | wg potrzeb |
| | malowanie klatek schodowych | 15,0 | wg potrzeb |
| Modernizacje | Prognostyczny zakres modernizacji | | |
| 2019 | brak modernizacji | 0 | - |
| 2020 | dobudowa przewodów kominowych wentylacyjnych, | 40 | ul. Szkolna 6 |
| | wymiana dachu | 150 | ul. Bielska 9 |
| 2021 | wykonanie instalacji gazowej w lokalu | 12 | ul. Szkolna 6 |
| 2022 | wykonanie instalacji gazowej w lokalu | 12 | ul. Krakowska 3 |
| 2023 | wykonanie instalacji gazowej w lokalu | 12 | ul. Bielska 9 |
| 2024 | wykonanie instalacji gazowej w lokalu | 12 | ul. Krakowska 3 |

Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków finansowych na ich realizację lub zmiany priorytetów.

Rozdział 3.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 3. 1. W celu prowadzenia właściwego gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, polegającego na utrzymaniu obiektów we właściwym stanie technicznym, poprawie warunków mieszkaniowych lokatorów przyjmuje się do realizacji następujące zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu gminy, wynikające z niniejszego Programu:

- 1) Wójt Gminy ustala stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali nie częściej niż jeden raz w roku;
- 2) przy określaniu stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy bierze się pod uwagę czynniki podwyższające oraz czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu, czynników tych nie stosuje się dla lokali socjalnych (tabela Nr 7).

Tabela Nr 7

| L.p. | Czynniki podwyższające oraz obniżające wysokość stawki bazowej czynszu | % obniżenia stawki bazowej czynszu | % podwyższenia stawki bazowej czynszu |
|------|--|------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. | Położenie budynku w centrum miejscowości | 0 | +5 |
| 2. | Położenie lokalu w przyziemiu budynku | -10 | 0 |
| 3. | stan techniczny budynku dostateczny | -20 | 0 |
| 4. | stan techniczny budynku dobry | 0 | +5 |

| | | | |
|----|-------------------------------|-----|---|
| 5. | brak toalety w lokalu | -5 | 0 |
| 6. | brak łazienki w lokalu | -5 | 0 |
| 7. | brak gazu sieciowego w lokalu | -10 | 0 |

Użyte w tabeli nr 7 określenia oznaczają:

"przyziemie" - położenie lokalu na poziomie piwnic;

"centrum miejscowości" - przez centrum miejscowości należy rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, na którym usytuowane są obiekty użyteczności publicznej, obiekty kultury, rozwinięty układ komunikacyjny, rozwinięta infrastruktura techniczna.

Rozdział 4.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2019-2024.

§ 4. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Gmina realizując program gospodarowania mieszkaniowym zasobem dokonuje czynności w zakresie:

- 1) utrzymania w należytych stanie technicznym budynków komunalnych oraz lokali;
- 2) zapewnienia obsługi eksploatacyjnej budynków;
- 3) zapewnienia obsługi finansowo-księgowej;
- 4) prowadzenia spraw związanych z weryfikacją wniosków o najem, zawieraniem umów najmu oraz nadzór nad ich przestrzeganiem.

3. Przyjmuje się, że w latach 2019-2024 nie nastąpi istotna zmiana w modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 5.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 5. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019–2024 będą dochody z czynszów z najmu lokali mieszkalnych oraz środki własne Gminy.

2. Prognozę dotyczącą źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, wpływów z czynszów oraz planowaną sprzedaż lokali w latach 2019 - 2024 przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

| Rok | Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej | Prognozowana wysokość wpływów z gospodarki mieszkaniowej (w tys. zł) | Prognozowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy (w sztukach) |
|------|--|--|---|
| 2019 | wpływy z najmu lokali mieszkalnych | 96 | 0 |
| 2020 | wpływy z najmu lokali mieszkalnych | 100 | 0 |
| 2021 | wpływy z najmu lokali mieszkalnych | 102 | 0 |
| 2022 | wpływy z najmu lokali mieszkalnych | 104 | 0 |
| 2023 | wpływy z najmu lokali mieszkalnych | 106 | 0 |
| 2024 | wpływy z najmu lokali mieszkalnych | 108 | 0 |

Rozdział 6.

§ 6. Wysokość kosztów w latach 2019-2024, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9

| Okres obowiązywania | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Koszty bieżącej eksploatacji | 40 | 42 | 44 | 46 | 48 | 50 |
| Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków | 20 | 215 | 32 | 90 | 82 | 33 |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 10 | 15 | 15 | 15 | 18 | 20 |
| Koszty inwestycyjne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Rozdział 7.

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu realizację poniższych działań:

- 1) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację i obniżanie zaległości czynszowych;
- 2) wdrażanie systemu zamiany lokali w mieszkaniowym zasobie gminy, polegającego na likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców lokali mieszkalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu;
- 3) przeznaczenie części lokali o niskim standardzie na najem socjalny lokalu.

2. Nie przewiduje się konieczności zamiany lokali w związku z remontami budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.