

**UCHWAŁA NR XLII/527/2022
RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU**

z dnia 30 maja 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Toszek na lata
2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym *zasobie* gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172)

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

§ 1. Uchwala się "*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Toszek na lata 2022-2026*" w brzmieniu określonym w załączniku 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

Tadeusz Kobiernik

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Toszek na lata 2022 – 2026**1. Wprowadzenie**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Toszek to dokument mający na celu wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym *zasobem* mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu.

Program zawiera informacje o mieszkaniowym *zasobie* gminy, prognozie dotyczącej wielkości *zasobu* mieszkaniowego oraz analizę potrzeb remontowych. Ponadto zgromadzono w nim dane na temat źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, sposobu zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego *zasobu* gminy oraz strukturę wydatków.

Rozdział 1.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Toszek stanowią lokale mieszkalne w budynkach będących własnością Gminy oraz lokale usytuowane w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych gdzie Gmina Toszek posiada udziały.

2. Gmina Toszek jest w posiadaniu 207 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 9531,67m². 142 z nich wyposażone są w kanalizację, 77 w centralne ogrzewanie a 192 w łazienkę.

3. 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 coraz skuteczniej i racjonalnie gospodarują mieniem w sposób samodzielny.

4. Zestawienie ilościowe gminnego zasobu mieszkaniowego określa Tabela nr 1 oraz tabela nr 2.

Tabela 1

Lokale mieszkalne stanowiące wyłączną własność Gminy Toszek					Stan techniczny
l.p.	Adres		Ilość mieszkań	powierzchnia	
	ulica	miejsowość			
1	Dworcowa 17a	Toszek	4	187	Zadowolający
2	Gliwicka 10	Toszek	3	164,11	Zadowolający
3	Kościelna 1	Toszek	4	128,46	Zadowolający
4	Ratuszowa 2	Toszek	2	136,56	Zły
5	Strzelecka 8	Toszek	2	73,15	Zadowolający
6	Strzelecka 11	Toszek	3	174,5	Zadowolający
7	Strzelecka 23	Toszek	11	612,56	Zadowolający
8	Strzelecka 27	Toszek	3	185,04	Zadowolający
9	Strzelecka 28	Toszek	10	324,04	Zły
10	Strzelecka 29	Toszek	1	45,6	Zadowolający
11	Strzelecka 31	Toszek	1	89,1	Zadowolający
12	Strzelecka 33	Toszek	2	101,33	Zadowolający
13	Wolności 8	Toszek	1	22,2	Bardzo zły
14	Wolności 11	Toszek	5	181,36	Zły
15	Wolności 13	Toszek	6	229,18	Zły
16	Toszecka 7a	Ligota Toszecka	1	191,87	Bardzo zły
17	Gromadzka 1	Ligota Toszecka	7	267,19	Zadowolający

18	Wiejska 14	Paczyna	1	78,44	Zadowolający
19	Wiejska 26	Paczyna	6	227,99	Zadowolający
20	Wiejska 42	Paczyna	3	122,1	Zły
21	Wiejska 75	Paczyna	6	358,69	Zadowolający
22	Plac Drzewny 5B	Paczyna	1	109,38	Zadowolający
23	Wiejska 11	Pniów	3	87,11	Zły
24	Wiejska 21	Pniów	3	127,03	Zły
25	Wiejska 1	Wilkowiczki	3	131,09	Zły
26	Wiejska 17	Sarnów	2	130,37	Zadowolający
27	Wiejska 19	Kotliszowice	1	50,2	Zły
razem			95	4536,46	

Oznaczenie:

- stan techniczny bardzo dobry – po generalnym remoncie,
- stan techniczny dobry – generalny remont przeprowadzony w przeciągu ostatnich 5-15 lat,
- stan techniczny zadowolający – wymaga wykonania drobnych prac remontowych, napraw bieżących,
- stan techniczny zły – wymaga generalnego remontu,
- stan techniczny bardzo zły – lokal niezdatny do zamieszkania – wymaga natychmiastowego remontu.

Tabela 2

Lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych				
l.p.	Adres		Ilość mieszkań	powierzchnia
	ulica	miejsowość		
1	Chrobrego 1/Rynek 22	Toszek	2	103,26
2	Chrobrego 21	Toszek	3	131,24
3	Dworcowa 22	Toszek	1	27,56
4	Dworcowa 23	Toszek	1	19,6
5	Dworcowa 29	Toszek	6	261,42
6	Gliwicka 15	Toszek	2	87,75
7	Gliwicka 20	Toszek	1	52,21
8	Gliwicka 20A	Toszek	1	52,1
9	Gliwicka 24	Toszek	2	131,44
10	Konopnickiej 26	Toszek	4	170,55
11	Kościuszki 1	Toszek	4	183,78
12	Miarki 1	Toszek	5	146,73
13	Miarki 3	Toszek	3	89,45
14	Miarki 5	Toszek	1	32,25
15	Powstańców 8	Toszek	1	49,51
16	Powstańców 12	Toszek	2	144,5
17	Tarnogórska 2	Toszek	1	69,75
18	Rynek 4	Toszek	2	141,91
19	Rynek 5	Toszek	3	79,98
20	Rynek 7	Toszek	2	99,25
21	Rynek 9	Toszek	1	19,39
22	Rynek 10	Toszek	2	73,77
23	Rynek 11	Toszek	2	84,29
24	Rynek 14	Toszek	4	127,55
25	Rynek 16	Toszek	5	245,2
26	Strzelecka 1	Toszek	1	32,88
27	Strzelecka 2	Toszek	1	34,75
28	Strzelecka 9	Toszek	5	250,32
29	Strzelecka 10	Toszek	2	85,5

30	Strzelecka 19	Toszek	1	43,84
31	Wielowiejska 1	Toszek	5	319,5
32	Wielowiejska 3	Toszek	4	180,42
33	Wielowiejska 7	Toszek	2	91,7
34	Wielowiejska 17	Toszek	5	192,71
35	Wolności 10	Toszek	1	61,83
36	Wilkowicka 20-22	Toszek	1	77,6
37	Leśna 7	Paczyna	4	112,23
38	Wiejska 2a	Paczyna	2	89,35
39	Wiejska 3	Paczyna	4	169,63
40	Wiejska 45	Pisarzowice	1	65,57
41	Wielowiejska 3G	Kotliszowice	4	190,77
42	Wiejska 1	Płużniczka	8	372,17
razem			112	4995,21

Rozdział 2.

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

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

2. Mając na uwadze ograniczone środki finansowe Gminy w latach 2022-2026 podejmowane będą działania zmierzające do zachowania w istniejącym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych. Działania te zostaną ograniczone do przeprowadzania systematycznych prac konserwacyjno-remontowych.

3. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali, dokonywanych przez zarządcę gminnego zasobu mieszkaniowego

4. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, zdecydowana większość budynków i lokali wymaga remontów i modernizacji.

5. Podstawowe potrzeby remontowe to:

- 1) Kompleksowe wymiany pokryć dachowych wraz z konstrukcją, rynnami i rurami spustowymi
- 2) Wymiana stolarki otworowej – okiennej i drzwiowej
- 3) Wymiana instalacji elektrycznych
- 4) Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych
- 5) Remonty elewacji wraz z dociepleniem
- 6) Wymiana źródeł ogrzewania na spełniające normy ekologiczne

Tabela 3

l.p.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
1	Kompleksowa wymiana pokryć dachowych wraz z konstrukcją	-	1	2	2	1
2	Wymiana stolarki otworowej	10	10	10	10	10
3	Wymiana instalacji elektrycznej	2	4	4	4	4
4	Wymiana instalacji wod-kan.	2	2	2	2	2
5	Remonty elewacji wraz z dociepleniem	1	-	-	-	-
6	Wymiana źródeł ogrzewania na ekologiczne	15	20	20	20	20

7	Remonty zdruńskie i drobne remonty dachów	7	6	6	6	6
---	---	---	---	---	---	---

6. Oprócz przedstawionego powyżej tabeli nr 3 z planem remontów, każdego roku ustalany jest plan niezbędnych prac do wykonania na podstawie protokołów pokontrolnych po wykonanych przeglądach technicznych, elektrycznych, gazowych, kominiarskich budynków.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali komunalnych w kolejnych latach

1. 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).

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

3. 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.

4. 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), 80% (w budynkach, w których znajduje się 2-4 lokale mieszkalnych) i 70 % (w budynkach, w których znajduje się 1 lokal mieszkalny). Planuje się zatem rozpropagować te informacje, tak aby trafić do jeszcze większego grona najemców i zmotywować ich do wykupu swoich mieszkań.

5. W roku 2022 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) W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z małym udziałem gminy dokonywanie zamian najemców celu umożliwienia sprzedaży tych lokali.
- 7) Sprzedaż dokonywana będzie sukcesywnie w miarę napływu wniosków o wykup lokali. W nadchodzących latach planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych:

LP	Adres Lokali	Liczba lokali	Planowane zbycie do
1.	Toszek, ul. Powstańców 12	3	31.12.2023
2.	Toszek, ul. Powstańców 8	1	31.12.2023

3.	Toszek, ul. Rynek 7	1	31.12.2022
5.	Toszek, ul. Rynek 14	2	31.12.2022
6.	Toszek, ul. Strzelecka 9	1	31.12.2022
7.	Paczyna, ul. Wiejska 75	4	31.12.2023
8.	Paczyna Wiejska 2A	2	31.12.2023
9.	Toszek, Rynek 4	1	31.12.2026
10.	Toszek, ul. Strzelecka 23	4	31.12.2025
11.	Toszek, ul. Gliwicka 20	3	31.12.2024

6. 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 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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
- 5) zużycia gazu

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. Z dniem 15 października 2020 r. zgodnie z Zarządzeniem Nr 0050.239.2020 Burmistrza Toszka ustalono stawkę bazową czynszu za 1 m². powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w wysokości: 3,40 zł.

5. Ze względu na położenie budynku, usytuowanie lokalu w budynku, wyposażenie budynku lub lokali w urządzenia techniczne oraz ze względu na stan techniczny budynku wprowadza się czynniki podwyższające i czynniki obniżające bazową stawkę czynszu najmu.

6. Czynniki zwiększających i obniżających wysokość stawki bazowej czynszu nie stosuje się w przypadku najmów socjalnych.

7. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową, o której mowa w punkcie 1:

- a) budynek w lokalu usytuowanym na terenie sołectwa (**5%**)
- b) ślepa kuchnia (**5%**)
- c) ubikacja na korytarzu (**10%**)
- d) ubikacja poza budynkiem (**20%**)
- e) lokal usytuowany na strychu lub poddaszu (**5%**)
- f) zły stan techniczny budynku (**5%**)

8. Łączna wartość obniżki czynszu nie może przekroczyć 50% stawki bazowej, o której mowa w pkt 4.

9. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową, o której mowa w punkcie 4:

- a) lokal na Rynku **5%**
- b) lokal wyposażony w WC **5%**
- c) łazienka w lokalu (**5%**)
- d) instalacja gazowa w lokalu (**10%**)

e) centralne ogrzewanie w lokalu (5%)

f) termomodernizacja lub częściowa termomodernizacja budynku (10%) polegająca na wykonaniu co najmniej dwóch elementów spośród wymienionych:

- 1) ocieplenie ścian zewnętrznych,
- 2) ocieplenie dachu lub stropodachu,
- 3) ocieplenie stropów nad ostatnią kondygnacją lub nad piwnicami,
- 4) remont instalacji CO obejmujący wymianę grzejników,
- 5) wymiana stolarki okiennej (w lokalu lub w częściach wspólnych),
- 6) wymiana stolarki drzwiowej (w lokalu lub w częściach wspólnych).

10. Podwyżka czynszu, wraz ze specyfikacją czynników podwyższających jego wysokość, ustalana jest lub weryfikowana jest indywidualnie dla każdego lokalu z inicjatywy zarządcy działającego w imieniu wynajmującego. W przypadku umów zawieranych po wejściu w życie niniejszego zarządzenia, podwyżka czynszu, wraz ze specyfikacją czynników podwyższających jego wysokość, ustalana jest w umowie najmu.

11. Łączna wartość podwyżki czynszu nie może przekroczyć 50% stawki bazowej, o której mowa w pkt 4.

12. Podwyżki i bonifikaty czynników zwiększających i obniżających opłatę czynszową, o których mowa w punktach 7 i 9, sumują się

Rozdział 5.

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

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, jak również do uzasadnienia inwestowania w nieruchomość.

2. Administrowanie lokalami komunalnymi w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu oraz obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych powierzane są porozumieniem technicznym Przedsiębiorstwu Usług Komunalnych Sp. z o.o. na okres jednego roku.

3. W budynkach wspólnot, w których Gmina posiada zasoby mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe samodzielnie podejmują decyzję o sposobie zarządzania

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

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
- 3) Środki z budżetu gminy
- 4) Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych

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

Rozdział 7.

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

1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy w szczególności obejmują:
- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu,
 - 2) zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
 - 3) wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami Gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
 - 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych,
 - 5) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych.

2. Szacunkową wysokość wydatków w latach objętych Programem z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty zarządu nieruchomościami przedstawia tabela nr 4

Tabela 4

I.p.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
1	Koszty bieżącej eksploatacji	540 000,00 zł	590 000,00 zł	600 000,00 zł	600 000,00 zł	600 000,00 zł
2	Koszty remontów i modernizacji	124 000,00 zł	160 000,00 zł	180 000,00 zł	180 000,00 zł	180 000,00 zł
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	140 000,00 zł	140 000,00 zł	140 000,00 zł	140 000,00 zł	140 000,00 zł

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy to:
- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
 - 2) inicjowanie zamian lokali mieszkalnych, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
 - 3) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
 - 4) zmniejszanie udziału Gminy we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali gminnych.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym *zasobie* gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) rada gminy jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.