



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 13 lutego 2013 r.

Poz. 1601

### UCHWAŁA NR 209/XXIII/12 RADY GMINY POCZESNA

z dnia 28 grudnia 2012 r.

#### **w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012 - 2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001r 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. 2005r nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

#### **Rada Gminy w Poczesnej uchwała:**

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2017 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodnicząca Rady

**mgr inż. Lidia Kaźmierczak**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 209/XXIII/12

Rady Gminy Poczesna

z dnia 28 grudnia 2012 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poczesna w latach 2012-2017****I. Zasady ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poczesna na lata 2012-2017 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 mieszkanie.**

§ 3. Stan zasobów mieszkaniowych gminy ogółem na początek roku 2012r.

Osiedle	Ilość budynków	Ilość mieszkań ogółem	Ilość stanowiących mieszkań własność gminy		Ilość mieszkań sprzedanych	Powierzchnia użytkowa ogółem	Powierzchnia użytkowa stanowiących mieszkań własność gminy		Powierzchnia użytkowa mieszkań sprzedanych
			komunalnych	socjalnych			komunalnych	socjalnych	
Huta Stara B	27	482	309	0	285	22 427,99	14 457,16	0	13 125,99
Wrzosowa	5	71	45	3	31	2 765,33	1 757,85	108,38	1 252,30
Kolonia Poczesna	1	11	11	0	10	481,80	481,80	0	436,10
Nowa Wieś	4	48	42	0	30	2 181,54	1 908,84	0	1350,20
Korwinów	3	21	18	0	5	1 000,56	833,16	0	272,70
Dębowiec	1	19	8	11	0	539,38	354,19	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 2012-2017 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 2017**

Lp	Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1.	<b>Budynki gminy ogółem:</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
	<b>z tego w stanie technicznym:</b>						
	<b>dobrym</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>zadowolającym</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
	<b>miernym</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>złym</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
2.	<b>Budynki Wspólnot Mieszkaniowych ogółem:</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>37</b>
	<b>z tego w stanie technicznym:</b>						
	<b>dobrym</b>						
	<b>zadowolającym</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>miernym</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
	<b>złym</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### § 5. Zmiana struktury mieszkań:

- 1) wolne mieszkania w bloku w Dębowcu będą sukcesywnie adaptowane na lokale socjalne.
- 2) planuje się wykonanie remontu dachu i poddasza w Korwinowie przy ul. Okólnej 12, przez co zostaną pozyskane dodatkowo dwa lokale socjalne.

### III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających 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 gruntownego remontu 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 priorytetowy 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 udrażnianie 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. 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.

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

Lp.	Zadanie	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	Instalacje wod-kan	10 000	70 000	100 000	20 000	60 000	20 000
2	Instalacje elektryczne	15 000	15 000	15 000	15 000	20 000	20 000
3	Remonty kominów i wentylacji	-	10 000	-	-	-	10 000
4	Remont dachu i pokrycia dachowego	-	80 000	-	50 000	-	-
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, izolacji, naprawa konstrukcji budynków	-	40 000	-	-	-	-
8	Remont chodników i dojść do budynków	-	-	-	10 000	-	-
9	Instalacje gazowe	-	-	-	-	-	-
10	Roboty malarskie	-	-	-	20 000	20 000	-
	<b>Łącznie koszty</b>	<b>65 000</b>	<b>265 000</b>	<b>165 000</b>	<b>165 000</b>	<b>150 000</b>	<b>100 000</b>

## V. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali stanowiących własność gminy

### 1. Rok 2012

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach wg potrzeb - 10 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach wg potrzeb - 15 000 zł
- wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach - 35 okien - 30 000zł
- przestawienie pieców w mieszkaniach, zakup nowych pieców - 6 szt. - 10 000 zł

### 2. Rok 2013

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach wg potrzeb - 70 000 zł
- naprawa elewacji ul. Leśna 1 w m. Wrzosowa - 40 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach wg potrzeb - 15 000 zł
- uszczelnienie przewodów dymowych i wentylacyjnych wg potrzeb - 10 000zł
- remont pokrycia dachowego ul. Okólna 12, 14 w m. Korwinów- 80 000 zł
- wymiana stolarki okiennej - 35 okien - 30 000 zł
- przestawienie pieców w mieszkaniach, zakup nowych pieców - 12 szt. - 20 000 zł

### 3. Rok 2014

- wymiana instalacji wod-kan w mieszkaniach wg potrzeb - 20 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach wg potrzeb - 15 000 zł
- wykonanie przydomowej oczyszczalni Dębowiec - 80 000zł
- wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach - 35 okien - 30 000zł
- przestawienie pieców w mieszkaniach, zakup nowych pieców - 12szt. - 20 000 zł

### 4. Rok 2015

- wymiana pokrycia dachowego w bud. Dębowiec - 50 000 zł
- wymiana instalacji wod-kan w mieszkaniach wg potrzeb - 20 000zł
- wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach wg potrzeb - 15 000 zł
- wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach - 35 okien - 30 000 zł
- przestawienie pieców w mieszkaniach, zakup nowych pieców - 12 szt. - 20 000 zł
- wykonanie dojść do budynku ul. Okólna 14 w m. Korwinów - 10 000 zł
- malowanie klatek schodowych w bud. Dębowiec - 20 000 zł

### 5. Rok 2016

- wykonanie instalacji kanalizacyjnej ul. Leśna w m. Wrzosowa- 60 000zł
- wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach wg potrzeb - 20 000 zł
- wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach - 35 okien - 30 000 zł
- przestawienie pieców w mieszkaniach , zakup nowych pieców - 12 szt. - 20 000zł
- malowanie klatek ul. Okólna 12,14 w m. Korwinów - 20 000 zł

#### 6. Rok 2017

- wymiana instalacji wod-kan w mieszkaniach - 20 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach wg potrzeb - 20 000 zł
- uszczelnianie 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

#### VI. 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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Huta Stara B</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Wrzosowa ul. Cementowa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Nowa Wieś</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Korwinów</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Poczesna</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ogółem</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

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

§ 11. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym 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. Dopuszcza się uzasadniony wzrost stawki bazowej czynszu w okresie realizowania programu oraz przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

4. Podwyższanie czynszu następuje na uzasadniony wniosek Zarządcy, po przedłożeniu szczegółowej analizy kosztów utrzymania zasobów.

5. Stawka za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Oprócz czynszu za lokal mieszkalny najemca opłaca inne niezależne od właściciela opłaty, o ile korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio 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.

7. Wszystkie należności obliczane i rozliczane są ryczałtowo, (chyba że, korzystający z lokalu ma zainstalowany licznik zużycia wody) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki przestrzennej i Mieszkaniowej wydanym na podstawie art. 27 ust. 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2006r, Nr 123, poz. 858)

8. Przyjmuje się zasadę, że wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Poczesna w kolejnych latach osiągnie wartość średniej wielkości 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:

- korzystne - położenie w strefie gminy, dostępność do usług, dostępność do przystanków komunikacji publicznej

-niekorzystne - uciążliwość lokalizacji

b) położenie lokalu w budynku:

- korzystne - położone na 1 i 2 piętrze 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 wc bez c.o. i gazu

- mieszkania z łazienką bez wc, c.o. i gazu,

- mieszkania z inst. wod kan, bez łazienki, wc, gazu i c.o.

- mieszkania bez instalacji wod-kan, łazienki, wc, 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 wc bez c.o. i gazu	73	+ 10 %	- 10%	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%
mieszkania z łazienką bez wc, c.o. i gazu	59	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%
mieszkania z inst. wod-kan, bez łazienki, wc, gazu i c.o.	45	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%
mieszkania bez instalacji wod-kan, łazienki, wc, 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 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 uprawnień 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,
- d) odpracowania zaległości.

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.

#### **VIII. 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.**

**§ 15.** 1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Poczesna sprawuje Zarządca wyłoniony w przetargu na podstawie umowy.

2. Umowy najmu z najemcami lokali komunalnych i użytkowych są zawierane i rozwiązywane przez Wójta Gminy Poczesna.

**§ 16.** 1. Zarządca nieruchomościami realizuje zadania własne gminy z zakresu gospodarki mieszkaniowej polegające w szczególności na:

- a) eksploatacji i remontach komunalnych budynków mieszkalnych ze środków przekazywanych przez Gminę
- b) oczyszczaniu ulic osiedlowych i ich odśnieżaniu
- c) konserwacji osiedlowych terenów zielonych.

2. Podstawowym zadaniem Zarządcy 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 Zarządcy ustalone w umowie.

3. Zarządca może zawierać umowy zlecenia na odpłatne prowadzenie obsługi administracyjno - technicznej Wspólnot Mieszkaniowych.

**§ 17.** 1. Zarządca 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 przewyższają 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 roku następnym,

- 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" i nie udokumentowania przez wspólnotę istnienia dodatkowych kosztów związanych ze sposobem użytkowania tych lokali, gmina zaskarży taką uchwałę.

#### **IX. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2017**

**§ 18.** 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Poczesna w latach 2012-2017 będą środki pieniężne:

- a) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,
- b) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy - z czynszów za najem lokali mieszkalnych, użytkowych i piwnic,
- b) czynszu dzierżawy gruntu pod garażami,
- c) inne środki, np. pożyczki

**X. 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.**

**§ 19.** Prognoza wysokości środków pieniężnych w poszczególnych latach przekazywanych przez Gminę Poczesna na fundusz remontowy zgodnie z podejmowanymi corocznie uchwałami wspólnot mieszkaniowych oraz remonty mieszkań i budynków będących własnością Gminy Poczesna.

	Lata					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
środki pieniężne	300 000	523 500	449 350	477 785	494 063	478 469

**§ 20.** 1. Koszty zarządzania zasobem obejmują:

- a) wynagrodzenie za zarząd i administrowanie zasobem przez Zarządę,
- 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 Zarządca zobowiązany jest do realizacji zadań wynikających z umowy o zarządzanie.

### § 21. Planowane koszty utrzymania zasobu.

Wyszczególnienie		Lata					
		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bieżące utrzymanie zasobu	Srednie wydatki Gminy na utrzymanie budynków stanowiących własność gminy	43 376	47 713	52 484	57 733	63 506	69 857
	Średnie zaliczki eksploatacyjne - udziały gminy w bieżącym utrzymaniu części wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	284 700	313 170	344 487	378 935	416 829	458 512
Remonty zasobu	Wydatki ponoszone przez Gminę na remont budynków i mieszkań stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy	65 000	71 500	78 650	86 515	95 166	104 683
	Zaliczki na fundusz remontowy-udziały Gminy w remontach części wspólnych budynków Wspólnot Mieszkaniowych	235 000	258 500	284 350	312 785	344 063	378 469

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

§ 21. 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 Zarządcy nieruchomościami wraz z systemem jej bieżącej aktualizacji.

4. Gmina Poczesna w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

- prowadzenie remontów budynków i lokali,
- adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
- wprowadzenie programu zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.

5. Pozyskiwanie lokali socjalnych w drodze przekwalifikowania słabszych lokali komunalnych.

6. Ustala się następujący standard lokalu socjalnego:

- powierzchnia izby w przypadku jednoosobowego gospodarstwa nie może być mniejsza niż 10m<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),
- wc 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 urządzenia 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.