

**UCHWAŁA NR LXIX/560/2024
RADY GMINY TWORÓG**

z dnia 29 kwietnia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tworóg
na lata 2024 - 2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2023 r., poz. 40 z zm.) w związku z art.21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz.7252 z póź. zm.))

Rada Gminy Tworóg Uchwala:

§ 1.

Przyjąć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tworóg na lata 2024 – 2029”, zgodnie z załącznikiem Nr 1.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tworóg.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Gminy
Tworóg

Beata Czierpka

Załącznik do uchwały Nr LXIX/560/2024

Rady Gminy Tworóg

z dnia 29 kwietnia 2024 r.

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY TWORÓG
NA LATA 2024 - 2029**

Wprowadzenie

W dniu 21 czerwca 2001 roku weszła w życie ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz.725) która nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Najczęściej przyjmuje się, że programy opracowywane są na co najmniej 5 lat (zgodnie z dyspozycją ustawodawcy), jako okres najbardziej realny do racjonalnego i efektywnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art.4 cytowanej ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej stanowi zadanie własne gminy.

W celu realizacji zadań, o których mowa w art.4 ustawy, gmina jest zobowiązana do określenia na podstawie art.21 ustawy, zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

W przedmiotowym programie oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, potrzeb remontowych oraz źródeł finansowania określa się także zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania przez członków wspólnoty samorządowej.

Opracowanie programu eliminuje również dużą część problemów, zmusza bowiem do systematycznego podejmowania decyzji bieżących, dla których ogólne ramy zostały już wcześniej zaplanowane.

Wieloletni program gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy obejmuje, w szczególności :

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu
- 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość 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
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Tworóg.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Ilekcioć w programie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi jest mowa o :

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz.725),
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Tworóg,
- 3) programie - należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobie Gminy Tworóg,
- 4) zakładzie - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Tworogu - Zarządcę lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Tworóg,
- 5) wspólnocie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art.6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Tworóg stanowią 34 budynki mieszkalne w których znajdują się 143 mieszkania o powierzchni 7269,15 m² będące własnością gminy w tym 7 mieszkań położonych w 7 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, których gmina jest współwłaścicielem.

Szczegółowy wykaz budynków przedstawiony został w załączniku nr 1.

2. Budynki mieszkalne znajdujące się w zasobie Gminy Tworóg położone są w miejscowościach: Tworóg, Brynek, Boruszowice, Hanusek, Wojska, Świniowice i Mikołesce. Przeważająca część zasobu mieszkaniowego znajduje się w miejscowości Boruszowice.

3. W związku z preferencyjnymi warunkami nabywania na własność lokali, przez dotychczasowych najemców systematycznie maleje liczba lokali w zasobach Gminy.

4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| stan zasobu mieszkaniowego (szt.) | 147 | 140 | 135 | 130 | 125 | 120 |
| w tym lokale socjalne | 9 | 9 | 9 | 9 | 10 | 11 |

5. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalane plany związane są ze sprzedażą lokali i wykwaterowaniem z budynku, przewidzianym do rozbiórki. W związku z coraz większym zapotrzebowaniem na lokale socjalne, Gmina na bazie własnego zasobu będzie prowadzić adaptację budynków lub dotychczas niezagospodarowanych pomieszczeń w tych budynkach na cele mieszkaniowe.

Ponadto zaznaczyć należy, że ustawa z dnia 31.08.2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz ustawy Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U.Nr 224 z dnia 19.10.2011 r. poz.1342) w art.25a nakłada na Gminy obowiązek tworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych przeznaczonych na wynajem. Obecnie wytypowano tylko jedno takie pomieszczenie, W kolejnych latach zachodzi jednak konieczność wytypowania lokali z przeznaczeniem na systematyczne powiększenie tego zasobu. Gminny zasób pomieszczeń tymczasowych dla osób bez uprawnienia do lokalu socjalnego będzie tworzony w szczególności poprzez:

- przekwalifikowania lokali mieszkalnych o bardzo niskim standardzie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- adaptacji nieużytkowanych pomieszczeń gospodarczych i zmianę ich przeznaczenia na cele mieszkalne.

Przewidywana ilość pomieszczeń tymczasowych w latach 2024 - 2019

| Wyszczególnienie | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| liczba pomieszczeń tymczasowych | 1 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 |

Rozdział 3.

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

1. Podstawowym celem władz Gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom gminy odpowiednich warunków socjalno - bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez :

- a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- b) podejmowanie działań polegających na utrzymaniu gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym oraz w uzasadnionych przypadkach inwestowanie w modernizację zasobu,
- c) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne, życiowe i inne, nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
- d) zapewnienie lokali socjalnych, przy wykorzystaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy. Konieczność systematycznego powiększania zasobu lokali socjalnych wynika z ustawowych regulacji prawnych, zgodnie z którymi wyroki o eksmisję orzekane wobec kobiet w ciąży, niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych, obłożnie chorych, oraz osób sprawujących opiekę nad takimi osobami, emerytami, rencistami, osobami spełniającymi kryteria do otrzymania świadczeń z pomocy społecznej, a także wobec bezrobotnych, określają uprawnienie do lokalu socjalnego. Zapewnienie takich lokali należy do obowiązków Gminy,
- e) sprawowanie odpowiedniego nadzoru oraz prowadzenie ścisłej współpracy z zarządcą zasobów komunalnych i zarządami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały.

2. Przeważająca część budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy eksploatowana jest od początków minionego wieku oraz pochodzi z okresu przed 1945 rokiem. Tylko nieliczne budynki powstały po roku 1960. Data oddania tych budynków do eksploatacji ma wpływ na poziom ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną i standard.

Z powodu na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac remontowych oraz ograniczone możliwości finansowe, przedsięwzięcia remontowe należy rozłożyć na wiele lat.

3. Na podstawie okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz budowlanych określono potrzeby remontowe. W pierwszej kolejności wykonywane będą prace remontowe polegające na wymianie instalacji wewnętrznych, których zły stan techniczny może powodować zagrożenie dla użytkowników mieszkań. Dotyczy to głównie: instalacji elektrycznych, przewodów kominowych w budynkach (wentylacyjnych, spalinowych i dymowych), wodno- kanalizacyjnych.

Większość budynków wymaga modernizacji i pilnych remontów, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.

W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim prace mające na celu zapewnienie sprawnych źródeł ciepła, sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.

Kolejno, na podstawie pięcioletniego przeglądu technicznego budynków, w miarę możliwości finansowych Gminy wykonywane będą remonty dachów, elewacji, wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynków. remont klatek schodowych oraz regulowana będzie gospodarka wodno - ściekowa poprzez remont lub wymianę elementów tej instalacji.

4. Plany remontów będą ustalane na każdy rok odrębnie w terminie do listopada roku poprzedzającego, na podstawie:

- a) wniosku zarządcy zasobów gminnych,

b) przedłożenia przez zarządców wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy informacji o planowanych remontach w związku z zabezpieczeniem w budżecie gminy środków na fundusz remontowy w wysokości zgodnej z posiadanym udziałem Gminy.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada swoje udziały zakres robót remontowych zostaje uchwalony każdorazowo stosownymi uchwałami tych wspólnot. Należy zaznaczyć, że gmina w zdecydowanej większości wspólnot posiada obecnie udziały mniejszościowe, co skutkuje brakiem możliwości realnego oddziaływania na decyzje podejmowane przez te wspólnoty, a jedynie partycypuje finansowo w remontach budynków wspólnot do wysokości posiadanych udziałów.

Wnioski do planu remontów na dany rok będą przyjmowane do końca września roku poprzedzającego.

Plan remontów na lata 2024 - 2029 (prognoza)

| Zakres remontów | 2024 (PLN) | 2025 (PLN) | 2026 (PLN) | 2027 (PLN) | 2028 (PLN) | 2029 (PLN) |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Remonty dachów | 500.000 | 500.000 | 300.000 | 200.000 | 200.000 | 100.000 |
| Remonty instalacji elektrycznych | 100.000 | 70.000 | 50.000 | 20.000 | 20.000 | 15.000 |
| Remonty instalacji wodno - kanalizacyjnej | 50.000 | 50.000 | 30.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
| Pozostałe remonty ogólnobudowlane oraz instalacyjne w lokalach | 72.000 | 50.000 | 40.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 |
| Remonty elewacji gminnych budynków mieszkalnych | 45.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 |
| Remonty przewodów kominowych | 140.000 | 90.000 | 70.000 | 40.000 | 30.000 | 20.000 |
| OGÓŁEM: | 907.000 | 740.000 | 520.000 | 100.000 | 340.000 | 215.000 |

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Zakłada się, że w roku 2024 sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach określonych uchwałą Rady Gminy Tworóg Nr XLI/331/2022 roku z dnia 30 maja 2022r w sprawie: ustalania zasad sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu nieruchomości Gminy Tworóg oraz udzielania bonifikat oraz uchwałą Rady Gminy Tworóg Nr LXII/509/2023 z dnia 9 listopada 2023 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XLI/331/2022 z dnia 30 maja 2022 roku w sprawie: ustalania zasad sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu nieruchomości Gminy Tworóg oraz udzielania bonifikat. W kolejnych latach obowiązywania programu Gmina powinna opracować zasady dotyczące sprzedaży lokali z zasobu Gminy, ze szczególnym uwzględnieniem następujących elementów :

- w pierwszej kolejności zbycie pozostałych lokali gminnych, w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały mniejszościowe,
- nie prowadzić sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których Gmina posiada obecnie 100% udziałów, chyba że sprzedaż ta obejmie jednocześnie 100% wszystkich lokali w danym budynku.

W latach poprzednich lat Gmina sprzedała w trybie bezprzetargowym dotychczasowym najemcom oraz w trybie przetargów nieograniczonych ogółem dużą ilość lokali mieszkalnych. Obecnie zauważa się mniejsze zainteresowanie zakupem nieruchomości lokalowych.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

| Rok | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Sprzedaż lokali mieszkalnych (szt.) | 7 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

1. Wysokość miesięcznych stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.
2. Wysokość stawki bazowej czynszu będzie określana na podstawie przeprowadzonej kalkulacji.
3. Ustala się następujące rodzaje czynszu na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- a) czynsz najmu za lokale mieszkalne,
- b) czynsz najmu za lokale socjalne,
- c) czynsz najmu za lokale tymczasowe,
- d) czynsz najmu ustalony w wyniku przetargu.

4. Wysokość stawki czynszowej za lokale należące do zasobu Gminy z wyłączeniem przypadków określonych w pkt.3, ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

5. W Gminie Tworóg ustala się następujące strefy, mające wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu:

- a) Sołectwa: Tworóg, Hanusek, Boruszowice(bez przysiółka Osiek), Koty (bez przysiółka Pusta Kuźnica), Brynek (bez Brynka ulicy Cegielnianej) - **strefa I**
- b) Sołectwa: Nowa Wieś Tworoska, Wojska, Połomia, Świniowice (bez przysiółka Wykierz) - **strefa II**
- c) Sołectwa: Mikołeska oraz przysiółki: Osiek, Pusta Kuźnica, Brynek ulica Cegielniana oraz Wykierz - **strefa III**

6. Ustala się następujące czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu:

| Lp. | Czynniki obniżające stawki bazowe czynszu | Wysokość obniżki (% stawki bazowej czynszu) |
|-----|---|--|
| 1. | za brak instalacji wodociągowej | 10 |
| 2. | za brak instalacji sanitarnej odpływu wody i ścieków | 10 |
| 3. | za brak w.c. w mieszkaniu | 10 |
| 4. | za brak instalacji gazowej | 10 |
| 5. | za brak łazienki w mieszkaniu | 5 |
| 6. | za ślepą kuchnię | 5 |
| 7. | za lokalizację mieszkania na poddaszu, suterenie lub pomieszczeniach o średniej wysokości poniżej 2.20 m | 20 |
| 8. | za mieszkanie zlokalizowane w budynkach wybudowanych przed 1914 rokiem | 10 |
| 9. | za mieszkanie w III strefie | 10 |
| 10. | za wykonanie za zgodą zarządcy budynku na własny koszt najemcy: a)wewnętrznej instalacji gazu pobieranego z sieci (zmniejszenie stawki przez okres 2 lat), b)łazienki wraz z wewnętrzną instalacją sanitarną (zmniejszenie stawki przez okres 2 lat), c)wymiany wszystkich okien w najmowanym mieszkaniu (zmniejszenie stawki przez okres 2 lat) | 20 |

Ustala się następujące stawki podwyższające stawki bazowe czynszu:

| Lp. | Czynniki podwyższające stawki bazowe czynszu | Wysokość podwyżki (% stawki bazowej czynszu) |
|-----|---|--|
| 1. | za instalację centralnego ogrzewania (dotyczy wyłącznie instalacji wykonanej przez Wynajmującego) | 15 |
| 2. | za mieszkanie położone w strefie I | 10 |
| 3. | za mieszkanie położone w strefie II | 5 |

6.1. Przyjęto, że suma ulg nie może przekraczać 40 % dla jednego lokalu mieszkalnego.

6.2. Stawka bazowa za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i tymczasowego nie może przekraczać 50 % obowiązującej stawki bazowej dla lokali mieszkalnych.

6.3. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

6.4. Podwyższenie stawki bazowej czynszu może być dokonywane jeden raz w roku.

Rozdział 6.

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

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.z 2023 r., poz.344) w art.185 ust.2 określa, że zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem.

Obecnie rolę zarządcy, mieszkaniowego zasobu Gminy pełni Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Tworogu z siedzibą 42-690 Tworóg, ul. Zamkowa 16. Jest to spółka ze 100 % udziałem Gminy.

Na terenie Gminy działają również Wspólnoty Mieszkaniowe w których znajdują się mieszkania Gminne. Wspólnoty Mieszkaniowe te są zarządzane są przez wykwalifikowanych Zarządców.

Podstawą finansowania działalności związanej z nieruchomościami lokalowymi Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Tworogu jest przychód z tytułu administracji lokalami mieszkalnymi i użytkowymi.

Istotną zmianę w zarządzaniu zasobem mieszkaniowym Gminy przyniosła w ostatnich latach prywatyzacja części zasobu i powstanie wspólnot mieszkaniowych działających w trybie ustawy o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz.903 ze zm.), w których Gmina jest współwłaścicielem.

2. Działania w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi będą skoncentrowane na utrzymaniu lokali w należytym stanie technicznym. Niezbędne remonty realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych.

3. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych ustalono odrębną uchwałą Rady Gminy Tworóg Nr XXVII/269/2008 z dnia 30 czerwca 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Z pominięciem zasad wymienionych w uchwale, o której mowa w pkt.3, Wójt Gminy może przydzielić na wniosek zainteresowanych osób:

- a) lokale mieszkalne, wymagające przeprowadzenia remontu lub przebudowy pod warunkiem wykonania przez te osoby niezbędnych prac własnym kosztem i staraniem,
- b) pomieszczenia, które w wyniku adaptacji przeprowadzonej własnym kosztem i staraniem przez wnioskodawcę uzyskują status lokalu mieszkalnego.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach będą:

- a) przychody z czynszów najmu za lokale mieszkalne,
- b) przychody z czynszów najmu za lokale użytkowe,
- c) przychody z czynszów najmu za budynki gospodarcze i garaże,

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być także:

- a) środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- b) środki uzyskane ze sprzedaży lokali użytkowych.

3. W nadzwyczajnych przypadkach przewiduje się dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu gminy, w szczególności:

- a) w przypadku konieczności natychmiastowego remontu, z powodu zagrożenia życia lub zdrowia ludzi,
- b) w przypadku zagrożenia utraty lub uszkodzenia mienia,
- c) w przypadku, gdy remont ma być finansowany w części przez środki zewnętrzne,

d) w innych przypadkach losowych.

4. Gmina będzie podejmować działania zmierzające do pozyskiwania środków zewnętrznych mających na celu wsparcie realizacji budownictwa socjalnego.

Rozdział 8.

Wysokość 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.

1. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy powinny być finansowane z wpływów z czynszów. Ustalanie stosunkowo niskich stawek czynszów za lokale mieszkalne skutkuje niemożnością pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem budynków w całości. Sukcesywne podnoszenie tych stawek przez Gminę umożliwi pokrycie kosztów eksploatacji i części remontów bieżących. Należy dążyć do tego, aby utrzymanie budynków odbywało się na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczenie przed pogarszaniem się ich stanu technicznego. Wymaga to dużych nakładów finansowych.

2. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, Gmina przekazuje zarządom miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy. Rozliczanie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządcę.

Wysokość stawek na konserwację i eksploatację, fundusze remontowe oraz na wynagrodzenie zarządcy ustalane jest na podstawie stosownych uchwał podjętych przez członków wspólnot. W kolejnych latach stawki na zarządzanie lokalami gminnymi we wspólnotach będą uzależnione od treści uchwał podejmowanych przez poszczególne wspólnoty w wyżej wymienionym zakresie.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Dla rodzin w trudnej sytuacji materialnej, proponować należy zamianę na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu, jeśli takie możliwości lokalowe zaistnieją. W tym celu należy w odpowiedniej komórce urzędu stworzyć listę lokali, których najemcy wyrażają zgodę na inny lokal mieszkalny. Lista takich osób powinna być systematycznie uaktualniana i udostępniana zainteresowanym najemcom.

2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania należności czynszowych oraz windykacja zaległości z tego tytułu.

3. Gmina stwarza i popiera warunki dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:

- udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupienia najmowanego lokalu mieszkalnego,
- dokonywanie sprzedaży lokali mieszkalnych na raty,
- wyrażanie zgody na adaptacje pomieszczeń gminnych na cele mieszkaniowe.

4. Gmina popierać będzie każdą inicjatywę zmierzającą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wykaz budynków.

| Lp. | Adres budynku |
|-----|---------------------------|
| 1. | Tworóg, Mickiewicza 58 |
| 2. | Tworóg, Nowa 16 |
| 3. | Tworóg, Nowa 18 |
| 4. | Tworóg, Powstańców Śl. 27 |
| 5. | Tworóg Świniowicka 1 |
| 6. | Tworóg, Zamkowa 22 |
| 7. | Tworóg, Zamkowa 35 |

| | |
|-----|--|
| 8. | Tworóg, Kotowska 1D |
| 9. | Boraszowice, Armii Krajowej 3 |
| 10. | Boraszowice, Obrońców Pokoju 1 |
| 11. | Boraszowice, Obrońców Pokoju 5 |
| 12. | Boraszowice, Obrońców Pokoju 7 |
| 13. | Boraszowice, Składowa 1 |
| 14. | Boraszowice, Składowa 2 |
| 15. | Boraszowice, Składowa 3 |
| 16. | Boraszowice, Składowa 5 |
| 17. | Boraszowice, Składowa 6 |
| 18. | Boraszowice, Cegielnia 4 |
| 19. | Brynek, Tarnogórska 18 |
| 20. | Hanusek, Ciołkowskiego 1 |
| 21. | Hanusek, Ciołkowskiego 5 |
| 22. | Hanusek, Słowiańska 1 |
| 23. | Hanusek, Słowiańska 12 |
| 24. | Wojska, Szkolna 14 |
| 26. | Świniowice, Leśna 3 |
| 27. | Mikołeska, Płowiecka 7 |
| 28. | WM Sosnowa 2, WM Słowiańska 14, 17, 18, WM Kościuszki 31, WM Pusta Kuźnica 4E, WM Powstańców Śl. 73, WM Słowońska 8, WM Słowiańska 4 |