



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 lipca 2021 r.

Poz. 5149

UCHWAŁA NR XXX/229/2021 RADY GMINY PAWONKÓW

z dnia 26 lipca 2021 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pawonków na lata 2021–2026”

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pawonków na lata 2021-2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Pawonkowa.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Iwona Pawelka-Lewandowska

Załącznik do uchwały Nr XXX/229/2021
Rady Gminy Pawonków
z dnia 26 lipca 2021 r.

Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pawonków na lata 2021-2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy Pawonków uchwala „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pawonków na lata 2021-2026”.

2. Program, o którym mowa w ust. 1 zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 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 obniżania i podwyższania 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 kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

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

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Pawonków tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Pawonków. Są to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje. W większości posiadany zasób mieszkaniowy stanowią mieszkania o podwyższonym standardzie, wyposażone min. w instalację wodociągowo–kanalizacyjną, elektryczną, łazienkę z wc., a także centralne ogrzewanie. W latach objętych niniejszym programem działania gminy będą ukierunkowane na utrzymanie stanu technicznego lokali na poziomie dobrym.

2. Gmina jako typowo rolnicza powoduje spore zainteresowanie budownictwem indywidualnym, wobec czego w latach obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

3. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Pawonków wg., stanu na dzień 31 marca 2021 r., wynosi 54 lokale mieszkalne znajdujące się w 20 budynkach, co przedstawia się następująco:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia lokali ogółem w [m ²]	Stan	Wyposażenie	Uwagi
1.	Pawonków, ul.	1	39,34	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna,	Budynek niemieskalny z 1

	Zawadzkiego 7				elektryczna	lokałem mieszkalnym
2.	Pawonków, ul. Lubliniecka 22	3	148,14	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna	Budynek komunalny
3.	Pawonków, ul. Skrzydłowska 7	3	170,00	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, co.	Budynek niemieszkalny z 1 lokałem mieszkalnym
4.	Pawonków, ul. Skrzydłowska 10	1	62,00	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna	Budynek komunalny
5.	Pawonków, ul. Cegielnia 1	7	372,74	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, co.	Budynek komunalny
6.	Pawonków, ul. Lubliniecka 18	6	247,76	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, co.	Budynek niemieszkalny z 6 lokalami mieszkalnymi
7.	Skrzydłowice, ul. Lubliniecka 20	2	108,86	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, co.	Budynek komunalny
8.	Skrzydłowice, ul. Wyzwolenia 6	1	75,00	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna	Budynek niemieszkalny z 1 lokałem mieszkalnym
9.	Lisowice, ul. Mickiewicza 22	1	76,00	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna	Budynek niemieszkalny z 1 lokałem mieszkalnym
10.	Koszvice, ul. Zawadzkiego 12	1	80,00	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna	Budynek niemieszkalny z 1 lokałem mieszkalnym
11.	Łagiewniki Małe, ul. Lubliniecka 33	1	54,77	zły	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, co.	Budynek niemieszkalny z 1 lokałem mieszkalnym
12.	Łagiewniki Małe, ul. Szkolna 2	1	96,00	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna	Budynek komunalny
13.	Łagiewniki Małe, ul. Lubliniecka 30	1	50,00	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna	Budynek niemieszkalny z 1 lokałem mieszkalnym
14.	Gwoździany, ul. Lubliniecka 6	2	81,00	średni	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna	Budynek komunalny
15.	Gwoździany, ul. Lubliniecka 7	1	76,00	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna	Budynek niemieszkalny z 1 lokałem mieszkalnym
16.	Gwoździany, ul. Lubliniecka 5	4	204,00	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna	Budynek niemieszkalny z 3 lokalami mieszkalnymi
17.	Gwoździany, ul. Spółdzielcza 16	8	464,76	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna	Budynek komunalny
18.	Łagiewniki Wielkie, ul. Szkolna 5	2	108,00	średni	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna	Budynek komunalny
19.	Solarnia, ul. Strażacka 7	2	172,60	średni	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna (zbiornik bezodpływowy),	Budynek komunalny
20.	Draliny, ul. Pawonkowska 7	6	215,22	średni	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna (zbiornik bezodpływowy),	Budynek komunalny

Oznaczenie:

- dobry stan techniczny – w lokalach mieszkalnych wyposażenie i instalacje są dobrze utrzymane, konserwowane i nie wykazują widocznego zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń odpowiadają wymogom norm i przepisów. Nie zachodzi zatem potrzeba remontu lokalu do następnego przeglądu technicznego,
- średni stan techniczny – w lokalach mieszkalnych w wyposażeniu i w instalacjach występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub naprawy głównej, czyli remontu polegającego na wymianie co najmniej jednego elementu w lokalu mieszkalnym, np.: wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, wymiana pokrycia dachowego itp.

Stan techniczny lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym można określić jako zadowalający.

W większości lokale nie wymagają przeprowadzenia prac remontowych.

4. W okresie objętym programem, prognozowany jest stopniowy spadek liczby lokali w zasobie w latach 2021–2026 spowodowany zamiarem sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców.

5. Z analizy liczby wniosków o wynajem lokalu komunalnego, prognozowane potrzeby mieszkaniowe na lata 2021–2026 nie ulegną zmianie, a zatem w okresie objętym planem nie przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkalnych, wchodzących w gminny zasób mieszkaniowy.

6. Ze względu na to, iż gmina nie posiada własnych nieruchomości jakie zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogły by być przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną, a także z uwagi na ograniczone środki finansowe nie planuje się powiększenia zasobu mieszkaniowego w jakikolwiek sposób, w tym poprzez nabywanie lokali.

7. W latach objętych niniejszym programem działania gminy będą ukierunkowane na utrzymanie stanu technicznego lokali na poziomie dobrym.

8. W latach objętych niniejszym programem planuje się zaadaptowanie niezamieszkałego lokalu mieszkalnego usytuowanego na parterze, położonego przy ul. Lublinieckiej 5 w Gwoździanach na filię Gminnej Biblioteki Publicznej.

9. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Pawonków w latach 2021–2026, przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy 30 marca 2021	Prognoza na lata 2021 – 2026					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Pawonków	54	46	42	40	39	37	33
Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie gminy Pawonków	20	19	16	15	14	13	12

Prognoza na lata 2021–2026

10. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021–2026, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres	Stan techniczny					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Pawonków, ul. Zawadzkiego 7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Pawonków, ul. Lubliniecka 22	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Pawonków, ul. Skrzydłowska 7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Pawonków, ul. Skrzydłowska 10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Pawonków,	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

	ul. Cegielnia 1						
6.	Pawonków, ul. Lubliniecka 18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Skrzydłowice, ul. Lubliniecka 20	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Skrzydłowice, ul. Wyzwolenia 6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Lisowice, ul. Mickiewicza 22	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Koszvice, ul. Zawadzkiego 12	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Łagiewniki Małe, ul. Lubliniecka 33	zły	zły	zły	zły	zły	dobry
12.	Łagiewniki Małe, ul. Szkolna 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Łagiewniki Małe, ul. Lubliniecka 30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Gwoździany, ul. Lubliniecka 6	średni	średni	średni	średni	średni	dobry
15.	Gwoździany, ul. Lubliniecka 7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16.	Gwoździany, ul. Lubliniecka 5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17.	Gwoździany, ul. Spółdzielcza 16	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18.	Łagiewniki Wielkie, ul. Szkolna 5	średni	średni	średni	średni	dobry	dobry
19.	Solarnia, ul. Strażacka 7	średni	średni	średni	średni	średni	dobry
20.	Draliny, ul. Pawonkowska 7	średni	średni	średni	średni	średni	średni

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w kolejnych latach

1. W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remont gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Podstawowym źródłem finansowania i bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji czy utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Podstawowym celem władz gminy jest zatem dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez tworzenie im dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej niepogorszonym, a także w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację posiadanego zasobu.

3. Podstawą określania potrzeb remontowych i modernizacji będą dokonywane roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne budynków, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawa budowlanego. Potrzeby remontowe mogą również wynikać z ekspertyz, bądź nakazów innych podmiotów. Głównym czynnikiem mającym wpływ na wartość planowanych remontów jest pogarszający się z czasem stan techniczny lokali mieszkalnych w zasobie.

4. Zasadniczym celem planowanych remontów lokali mieszkalnych w zasobie jest zapewnienie jego użytkownikom warunków do bezpiecznego ich użytkowania. Realizowane prace remontowe wyeliminują ewentualne zagrożenia bezpieczeństwa oraz dostosują zasoby do wymogów prawa.

5. Priorytet będą stanowiły remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa, bądź zagrożenia życia.

6. Lokale pozostające w zasobach mieszkaniowych Gminy są to lokale w większości o dobrym stanie technicznym.

7. Gmina nie przewiduje wykonywania kapitalnych remontów lokali w okresie uchwalonego programu tj. w latach 2021-2026.

8. W celu należytego utrzymania stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujące priorytety działań remontowych i modernizacyjnych, wynikające z potrzeb:

- 1) przeglądy stanu technicznego budynków: roczne i pięcioletnie,
- 2) przeglądy techniczne instalacji elektrycznej,
- 3) przeglądy techniczne instalacji odgromowych,
- 4) przeglądy urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych,
- 5) termomodernizacja budynku położonego przy ul. Szkolnej 5 w miejscowości Łagiewniki Wielkie, oraz przy ul. Lublinieckiej 6 w Gwoździanach,
- 6) wymiana kotła c.o., a także stolarki okiennej w budynku położonym przy ul. Lublinieckiej 20 w Skrzydlowicach,
- 7) odnowienie klatek schodowych w budynkach wielolokalowych,
- 8) termomodernizacja budynku położonego przy ul. Szkolnej 5 w miejscowości Łagiewniki Wielkie, oraz przy ul. Lublinieckiej 6 w Gwoździanach,
- 9) remont pokrycia dachowego, remont kominów w budynku zlokalizowanym przy ul. Strażackiej 7 w miejscowości Solarnia,

9. Przedstawiony powyżej plan remontów rozłożony na lata 2021-2026 będzie realizowany w oparciu o środki uzyskane z opłat czynszowych i budżet Gminy.

10. Do utrzymania w miarę dobrego stanu technicznego mienia komunalnego należałoby w budżecie gminy w każdym roku przeznaczyć kwotę od 25 do 30 tys. złotych.

L.p.	Rodzaj robót	2021 (tys. złotych)	2022 (tys. złotych)	2023 (tys. złotych)	2024 (tys. złotych)	2025 (tys. złotych)	2026 (tys. złotych)
1.	Remont pokryć dachowych	3	3,5	4	4,5	5	5
2.	Wymiana stolarki otworowej	4	4,5	5	5	5	5
3.	Naprawa rynien	2,5	2,5	3	3	3	3,5
4.	Remont kominów	4	4	4,5	5	5	5
5.	Przeglądy techniczne	11	11	11	12	12	12

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pawonków odbywa się na zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz według zasad określonych odrębną Uchwałą Rady Gminy Pawonków.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) przemysłane prywatyzowanie zasobu mieszkaniowego,
- 2) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

3. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali, w przypadku przeznaczenia ich do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, najmowanych na czas nieoznaczony.

4. Najemcom wyrażającym wolę skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu zostanie on sprzedany z zachowaniem przewidzianych w prawie lokalnym bonifikat.

5. Najemcom nie wyrażającym woli skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, Wójt Gminy Pawonków może zaoferować wynajęcie innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

6. W okresie obowiązywania wieloletniego programu (2021–2026) planuje się sprzedaż następujących lokali:

- 1) Gwoździany, ul. Spółdzielcza 16 – 8 lokali,
- 2) Gwoździany, Lubliniecka 6 – 2 lokale,
- 3) Solarnia, ul. Strażacka 7 – 2 lokale,
- 4) Pawonków, ul. Skrzydłowska 10 – 1 lokal,
- 5) Skrzydłowice, ul. Wyzwolenia 6 – 1 lokal,
- 6) Skrzydłowice, Lubliniecka 20 – 2 lokale,
- 7) Łagiewniki Małe, ul. Szkolna 2 – 2 lokale,
- 8) Łagiewniki Wielkie, ul. Szkolna 5 – 2 lokale.

7. Plan sprzedaży lokali w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	8 lokali	4 lokale	2 lokale	2 lokale	2 lokale	2 lokale

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Polityka czynszowa gminy Pawonków powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszu stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale także zapewnić pozyskanie środków na remonty.

2. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Pawonków ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za najem lokali mieszkalnych,
- 2) czynsz za najem socjalny lokali,
- 3) czynsz za najem tymczasowego pomieszczenia.

3. Czynsz za lokale mieszkalne i mieszkania socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokalu stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

4. Miesięczne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej najmu mieszkalnego lokalu, najmu socjalnego lokalu i pomieszczenia tymczasowego ustala Wójt Gminy Pawonków z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych, jak również potrzeby remontowe oraz podnoszenie standardów w budynkach.

5. Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym: remonty, koszty utrzymania czystości wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

6. Stawka bazowa czynszu najmu lokalu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobem i utrzymanie go w stanie niepogorszonym.

7. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu stanowić będzie 50% stawki bazowej czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Stawka czynszu za tymczasowy najem pomieszczeń stanowić będzie 50% stawki bazowej czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Czynniki	Podwyższające (%)	Obniżające (%)
1.	Lokalizacja budynku wielolokalowego w którym znajduje się lokal – budynek położony w centrum miejscowości Pawonków	5	
2.	Budynek po termomodernizacji	5	
3.	Budynek wyposażony w antenę zbiorczą	2	
4.	WC usytuowane poza budynkiem		3
5.	Za mieszkanie usytuowane na ostatniej kondygnacji w budynku ze stropodachem		2
6.	Brak bieżącej wody		10
7.	Budynek przeznaczony do remontu		5
8.	Lokal usytuowany w suterenie (do 90 cm poniżej terenu)		5
9.	Zagrzybenie lokalu – potwierdzone stosownym orzeczeniem		3
10.	Lokale mieszkalne ze wspólną kuchnią		2
11.	Lokale położone w budynkach w których mieszkańcy utrzymują czystość powierzchni wspólnego użytku we własnym zakresie		5
12.	Lokale położone w budynku poza granicami miejscowości Pawonków		5

10. Stawka bazowa czynszu w wysokości 100% obejmuje lokale mieszkalne wyposażone w instalację wod.-kan., w.c., łazienkę, instalację grzewczą oraz ciepłą wodę użytkową – dostarczaną w sezonie grzewczym, zgodnie z tabelą, ujętą w punkcie 12. Lokale te zalicza się do I kategorii.

11. Lokalom o obniżonej wartości użytkowej nadaje się kolejne kategorie uwzględniające ich wyposażenie w urządzenia techniczne lub ich brak. Jednocześnie ustala się dla nich procentowy wskaźnik stawki bazowej do naliczania wysokości czynszu.

12. Kategorie lokali zawiera poniższa tabela:

Kategoria	Wartość stawki bazowej [%]	Wyposażenie lokali w urządzenia techniczne i instalacje
I	100	Wyposażenie lokalu w instalację wod.-kan., w.c., łazienkę, centralne ogrzewanie oraz ciepłą wodę użytkową zapewnianą w sezonie grzewczym ze wspólnej kotłowni.
II	90	Wyposażenie lokalu w instalację wod.-kan., w.c., łazienkę, centralne ogrzewanie ze wspólnej kotłowni. Brak wyposażenia lokalu w ciepłą wodę użytkową.
III	45	Wyposażenie lokalu w instalację wod.-kan., w.c., łazienkę. Brak wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie oraz ciepłą wodę użytkową ze wspólnej kotłowni.

13. Podwyższenie miesięcznej stawki bazowej czynszu za używanie lokalu dokonywane będzie raz w roku, przy czym w następstwie podwyżki czynsz nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

14. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Pawonków.

15. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu.

16. Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne od właściciela za lokale, płatne są z góry do 10 – tego dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek – za wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu lub formę.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Zarządzenie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powierza się Wójtowi Gminy Pawonków.

2. W latach kolejnych nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.

3. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pawonków polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji,
- 3) zapewnienie bieżącego administrowania nieruchomością,
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 5) uzasadnienie inwestowania w tę nieruchomość.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Pawonków i poprawę jego stanu technicznego, to środki finansowe pochodzące z budżetu Gminy.

2. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy są:

- 1) wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) finanse budżetu gminy,
- 3) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu, będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

4. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2026 określa poniższa tabela:

Rok	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026		
2021	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	finanse budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2022	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	finanse budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2023	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	finanse budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2024	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	finanse budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2024	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	finanse budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2025	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	finanse budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2026	wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych	finanse budżetu gminy	inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji będzie uzależnione od kwoty umieszczonej na ten cel w budżecie gminy, a kolejność wykonywanych napraw w zależności od potrzeb

Prognozowane wysokości wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w poszczególnych latach określa poniższa tabela:

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	42.000	43.000	43.000	44.000	45.000	45.000
2.	Koszty remontów	100.000	70.000	65.000	60.000	100.000	100.000
3.	Koszty modernizacji	0	30.000	35.000	40.000	0	0
4.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	0	0	0	0	0	0
	Razem	142.000	143.000	143.000	144.000	145.000	145.000

Rozdział 9.**Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności do:

- 1) zapewnienia regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
- 3) stosownie do zapisów ustawy dla umów zawartych po dniu 21 kwietnia 2019 r. Gmina, raz na 5 lat, zweryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie lokalu w najem; jednocześnie najemca zostanie wezwany do złożenia oświadczenia o stanie majątkowym.
- 4) wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy tj. jeżeli najemca nie zamieszkuje w lokalu dłużej niż 12 miesięcy albo przysługuje mu tytuł do innego lokalu w tej samej miejscowości lub pobliskiej pod warunkiem, że spełnia on warunki dla lokalu zamiennego,
- 5) umożliwienie zamian mieszkań pomiędzy najemcami lokali komunalnych,
- 6) przeznaczenie w drodze adaptacji na mieszkania: lokale i budynki stanowiące własność gminy.

2. Lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy nie wymagają większych remontów przed rokiem 2026. W związku z tym nie zachodzi potrzeba wykwaterowania najemców do lokali zamiennych.

3. Przedstawiony program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021-2026 umożliwia racjonalne rozporządzanie zasobem mieszkaniowym, planowanie finansowania gospodarki mieszkaniowej w celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.