

ZARZĄDZENIE NR 24/2022 BURMISTRZA SOŚNICOWIC

z dnia 16 lutego 2022 r.

w sprawie przeprowadzenia konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art.3 ust.3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektu uchwały w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośnicowice na lata 2022 – 2026”

Na podstawie art. 30 ust. 1, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U. z 2021 poz.1372) art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U.2020.1057 t.j.z późn.zm.) oraz w związku z §2 a) oraz §5 Uchwały nr XXXIII/343/2010 z dnia 10.11.2010 roku Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie szczegółowego sposobu konsultowania z Radą działalności pożytku publicznego lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionym w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. Województwa Śląskiego z 2010 r. Nr 251,poz.3891) projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji, zarządzam co następuje:

§ 1. W celu poznania opinii organizacji pozarządowych i podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie Dz.U.2020.1057 t.j. z późn.zm.) działających na terenie Miasta i Gminy Sośnicowice, ogłaszam przeprowadzenie konsultacji w przedmiocie projektu uchwały dotyczącej przyjęcia uchwały w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośnicowice na lata 2022 – 2026”.

§ 2. 1. Informacja o podjętych konsultacjach, wraz z projektem uchwały dotyczącej **uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośnicowice na lata 2022 – 2026”** opublikowana na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Sośnicowicach w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce "Konsultacje społeczne".

2. Termin wyrażenia opinii przez organizacje pozarządowe i podmioty wymienione w art.3 ust 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, wynosi 7 dni od dnia zamieszczenia informacji o konsultacjach dotyczących projektu uchwały w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce "Konsultacje społeczne" tj. od 16.02 22.02.2022 r.

3. Informacja, wraz z podaniem adresu strony internetowej, na której opublikowano projekt uchwały, o którym mowa w ust. 1, zostanie zamieszczona również w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Sośnicowicach.

4. Projekt uchwały, o którym mowa w ust. 1, stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia. 5. Za przeprowadzenie konsultacji w przedmiotowej sprawie odpowiedzialne jest Referat organizacyjny i spraw obywatelskich Urzędu Miejskiego w Sośnicowicach, ul. Rynek 19, tel. 32 238-71-92 wewn. 307.

6. Forma konsultacji: wyrażenie pisemnej opinii, którą należy złożyć zgodnie z terminem określonym w ust.2 do Sekretariatu Urzędu Miejskiego, ul. Rynek 19 lub przesyłając opinię na adres email:um@sosnicowice.pl.

7. Nie przedstawienie przez organizacje opinii w terminie określonym w ust. 2 oznacza akceptację przedstawionego projektu uchwały, o której mowa w ust. 1.

§ 3. 1. Sprawozdanie z przeprowadzonych konsultacji Zostanie przedstawione Radzie Miejskiej.

2. Do sprawozdania, o którym mowa w ust. 1 odnośnie uzyskanych opinii opublikowane zostanie na stronie -internetowej Urzędu Miejskiego w Sośnicowicach.

§ 4. Wykonanie zarządzenia powierzam Sekretarzowi Gminy

z up. Burmistrza
Zastępca Burmistrza

Bernard Wilczek

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY SOŚNICOWICE
NA LATA 2022 - 2026**

Sośnicowice 2022

ROZDZIAŁ 1

Mieszkaniowy zasób gminy Sośnicowice – diagnoza stanu obecnego

§ 1

1. Gmina Sośnicowice posiada zasób mieszkaniowy w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
2. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośnicowice na lata 2022-2026” jest dokumentem określającym zasady i cele prowadzonej przez Gminę polityki mieszkaniowej oraz stanowi kontynuację wcześniej realizowanej polityki gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.
3. Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład istniejącego zasobu:
 - a. prowadzenie polityki czynszowej uwzględniającej zmiany kosztów utrzymania;
 - b. zminimalizowanie zadłużenia poprzez poprawę efektywności egzekwowania należności z tytułu najmu lokali komunalnych;
 - c. racjonalny przydział lokali względem potrzeb oraz możliwości najemców, w tym podejmowania działań związanych z przydziałem lokali do remontu oraz zamianą mieszkań;
 - d. systematyczna poprawa stanu technicznego budynków poprzez:
 - wykonanie potrzebnych remontów i modernizacji;
 - likwidację istniejących źródeł ogrzewania niespełniających zapisów „Uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw” zastępując je innymi systemami grzewczymi zgodnie z obowiązującymi normami w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza oraz poprawy efektywności energetycznej.

ROZDZIAŁ 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sośnicowice

§ 2

1. W skład gminnego zasobu mieszkaniowego wchodzi 153 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 7450,65 m² (stan na 31.12.2021 r.) w tym:

- 1) 124 lokale komunalne o łącznej powierzchni 5929,67 m²;
- 2) 29 lokali gminnych o łącznej powierzchni 1520,98 m² w 1 budynku Wspólnoty Mieszkaniowej.

L.p.	Lokalizacja budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia w m ²	Ilość zamieszkałych osób	Stan własności
1.	Bargłówka ul. Raciborska 67	3	125,16	6	Własność
2.	Łany Wielkie ul. Wiejska 47	1	167,31	5	Własność
3.	Łany Wielkie ul. Wiejska 50	3	118,88	9	Własność
4.	Rachowice ul. Wiejska 111	7	367	21	Własność
5.	Rachowice ul. Wiejska 113	5	349,13	22	Własność
6.	Sierakowice ul. Kozielska 3	29	1520,98	68	Współwłasność
7.	Smolnica ul. Szkolna 1	5	350,19	14	Własność
8.	Smolnica ul. Szkolna 1A	3	135,76	7	Własność
9.	Smolnica ul. Szkolna 12	2	116,66	11	Własność
10.	Sośnicowice ul. Gen. J. Bema 4	1	63,41	6	Własność
11.	Sośnicowice ul. Gen. J. Bema 6	18	622,22	30	Własność
12.	Sośnicowice ul. Gliwicka 1	10	371,12	20	Własność
13.	Sośnicowice ul. Gliwicka 25	12	447,65	23	Własność
14.	Sośnicowice ul. Gliwicka 30	3	154,57	4	Własność
15.	Sośnicowice ul. Gliwicka 32	3	200,04	5	Własność
16.	Sośnicowice ul. Kościelna 1	2	165,52	8	Własność
17.	Sośnicowice ul. Kozielska 4	4	225,48	11	Własność
18.	Sośnicowice ul. Powstańców 6A	4	203,92	4	Własność
19.	Sośnicowice ul. Rynek 1	7	300,19	17	Własność
20.	Sośnicowice ul. Rynek 4-5	4	159,44	6	Własność
21.	Sośnicowice ul. Rynek 11	2	70,8	6	Własność
22.	Sośnicowice ul. Rynek 13	4	172,15	10	Własność
23.	Sośnicowice ul. Rynek 14	2	93,54	6	Własność
24.	Sośnicowice ul. Rynek 15	5	195,55	5	Własność
25.	Sośnicowice ul. Rynek 16	3	188,59	15	Własność
26.	Sośnicowice ul. Rynek 18	3	92,59	5	Własność
27.	Sośnicowice ul. Smolnicka 17	1	39,58	3	Własność
28.	Sośnicowice ul. Szkolna 3	2	108,86	6	Własność
29.	Trachy ul. Raciborska 1	3	150,21	6	Własność
30.	Trachy ul. Raciborska 31	2	174,15	8	Własność
SUMA:		153	7450,65	367	-

Tabela 1. Zasób komunalny Gminy Sośnicowice (wykaz zbiorczy budynków z lokalami mieszkalnymi) - stan na dzień 31.12.2021 r.

L.p.	Lokalizacja lokali socjalnych	Ilość mieszkań	Powierzchnia w m ²	Ilość zamieszkałych osób
1.	Bargłówka ul. Raciborska 67	2	95,56	5
2.	Łany Wielkie ul. Wiejska 50	1	48,36	5
3.	Rachowice ul. Wiejska 113	2	173,11	13
4.	Smolnica ul. Szkolna 1	1	39,53	1
5.	Smolnica ul. Szkolna 12	1	81,00	9
6.	Sośnicowice ul. Gliwicka 1	1	26,00	1
7.	Sośnicowice ul. Gliwicka 25	3	112,76	7
8.	Sośnicowice ul. Gliwicka 32	1	29,10	1
9.	Sośnicowice ul. Kozielska 4	1	18,48	1
10.	Sośnicowice ul. Rynek 1	1	23,29	1
11.	Trachy ul. Raciborska 1	1	20,53	1
12.	Trachy ul. Raciborska 31	1	61,00	3
SUMA:		16	728,72	48

Tabela 2. Lokale socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sośnicowice - stan na dzień 31.12.2021 r.

2. Sytuacja demograficzna Gminy Sośnicowice

Całkowita liczba ludności zamieszkującej w Gminie Sośnicowice	8516
---	------

Liczba osób zamieszkująca gminny zasób mieszkaniowy	367
Stosunek ilości osób zamieszkujących gminny zasób mieszkaniowy	4,31%

Tabela 3. Sytuacja demograficzna Gminy Sośnicowice - stan na dzień 31.12.2021 r.

3. Prognoza wielkości zasobu Gminy Sośnicowice w kolejnych latach:

31 grudzień 2022 r.	31 grudzień 2023 r.	31 grudzień 2024 r.	31 grudzień 2025 r.	31 grudzień 2026 r.
152 lokale mieszkalne, 1 pomieszczenie tymczasowe	123 lokali mieszkalnych, 1 pomieszczenie tymczasowe	123 lokali mieszkalnych, 1 pomieszczenie tymczasowe	123 lokali mieszkalnych, 1 pomieszczenie tymczasowe	123 lokali mieszkalnych, 1 pomieszczenie tymczasowe

Tabela 4. Prognoza wielkości zasobu komunalnego Gminy Sośnicowice.

Powyższe zestawienie tabel przedstawia ogólną liczbę lokali mieszkalnych, ogólną liczbę lokali socjalnych oraz zestawienie standardu mieszkań znajdujących się w zasobie komunalnym Gminy Sośnicowice. Na przełomie ostatnich kilku lat standard lokali został skutecznie podniesiony - do wszystkich lokali w budynkach doprowadzono instalację wodno-kanalizacyjną, zlikwidowano wszystkie wspólne toalety. Szczególnie dużym problemem jest wyeksploatowana infrastruktura wod-kan w budynkach w których nie została jeszcze wymieniona oraz znacząca liczba lokali z indywidualnym ogrzewaniem piecowym. Do 2025 r. planuje się likwidację indywidualnych pieców nie ekologicznych na instalację centralnego ogrzewania, indywidualne ogrzewanie gazowe lub indywidualne ogrzewanie elektryczne.

Do najbardziej kosztownych remontów budynków należą remonty elewacji oraz remonty dachów. Co roku Zarządca skutecznie dokonuje wymiany zużytej stolarki drzwiowej oraz okiennej. Zabieg ten skutkuje systematycznemu zmniejszaniu energochłonności budynku oraz racjonalizacji kosztów eksploatacji.

4. W latach 2022-2026 zasób mieszkaniowy Gminy Sośnicowice może ulec zmianie w związku z planowaną sprzedażą lokali w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej w Sierakowicach przy ul. Kozielskiej 3. W budynku tym Gmina Sośnicowice posiada częściowy udział własności. Gmina Sośnicowice planuje w 2022 r. sprzedaż budynku w Łanach Wielkich przy ul. Wiejskiej 47 – 100% udział własnościowy.
5. Gmina Sośnicowice nie planuje podejmować działań zmierzających do pozyskiwania lokali mieszkalnych oraz budowy budynków mieszkalnych.
6. Zakłada się utworzenie pomieszczenia tymczasowego do końca 2022 r. poprzez adaptację pomieszczenia niemieszkalnego. Dotychczasowe pomieszczenie ze względu na niewystarczającą ilość lokali o statusie socjalnym, zostało wyremontowane i przekwalifikowane na lokal socjalny. W przypadku większego zapotrzebowania na pomieszczenia tymczasowe, dopuszcza się możliwość zawierania umów z innymi podmiotami.

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób gminy Sośnicowice złożony jest lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Sośnicowice oraz w budynku będącym współwłasnością gminy i osób fizycznych – Wspólnota Mieszkaniowa. W Gminie Sośnicowice nie występuje budownictwo spółdzielcze i zakładowe. Budynki należące do zasobu mieszkaniowego Gminy to budynki w zadowalającym i średnim stanie technicznym. Budynki posiadają infrastrukturę o różnym stanie technicznym w związku z czym istniejąca infrastruktura wymaga systematycznych napraw oraz remontów.

Lata budowy	Liczba budynków	Udział procentowy w całości
Przed 1900 r.	9	30%
1901-1945	9	30%
1946-2000	12	40%
po 2000 r.	0	0%
RAZEM:	30	100%

Tabela 5. Struktura wiekowa budynków.

2. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy Sośnicowice

L.p.	Lokalizacja budynku	Wyposażenie lokali mieszkalnych					
		Instalacja C.O.	Instalacja wod-kan.	Łazienka	WC	Instalacja C.W.U.	Ogrzewanie piecowe
1.	Bargłówka ul. Raciborska 67	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
2.	Łąny Wielkie ul. Wiejska 47	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
3.	Łąny Wielkie ul. Wiejska 50	NIE	TAK	TAK	NIE	NIE	TAK
4.	Rachowice ul. Wiejska 111	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
5.	Rachowice ul. Wiejska 113	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
6.	Sierakowice ul. Kozielska 3	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
7.	Smolnica ul. Szkolna 1	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
8.	Smolnica ul. Szkolna 1A	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
9.	Smolnica ul. Szkolna 12	NIE	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
10.	Sośnicowice ul. Gen. J. Bema 4	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
11.	Sośnicowice ul. Gen. J. Bema 6	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
12.	Sośnicowice ul. Gliwicka 1	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
13.	Sośnicowice ul. Gliwicka 25	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
14.	Sośnicowice ul. Gliwicka 30	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
15.	Sośnicowice ul. Gliwicka 32	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
16.	Sośnicowice ul. Kościelna 1	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
17.	Sośnicowice ul. Kozielska 4	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
18.	Sośnicowice ul. Powstańców 6A	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
19.	Sośnicowice ul. Rynek 1	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
20.	Sośnicowice ul. Rynek 4-5	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
21.	Sośnicowice ul. Rynek 11	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
22.	Sośnicowice ul. Rynek 13	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
23.	Sośnicowice ul. Rynek 14	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
24.	Sośnicowice ul. Rynek 15	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
25.	Sośnicowice ul. Rynek 16	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
26.	Sośnicowice ul. Rynek 18	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
27.	Sośnicowice ul. Smolnicka 17	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
28.	Sośnicowice ul. Szkolna 3	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
29.	Trachy ul. Raciborska 1	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK

30.	Trachy ul. Raciborska 31	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
-----	--------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Tabela 6. Wyposażenie lokali mieszkalnych zasobu Gminy Sośnicowice - stan na 31.12.2021 r.

3. Prognoza stanu technicznego budynków należących do zasobu komunalnego Gminy Sośnicowice:

Stan techniczny/ Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Dobry	0	0	0	0	0
Zadowolający	15	15	15	15	15
Średni	13	13	13	13	13
Zły	0	0	0	0	0
Liczba budynków	28	28	28	28	28

Tabela 7. Prognoza stanu technicznego zasobu komunalnego w których Gmina Sośnicowice posiada 100% udział własnościowy - stan na 31.12.2021 r.

Stan techniczny:

- Dobry - budynki nie wymagające napraw;
- Zadowolający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy poddać drobnym naprawom lub konserwacji;
- Średni - elementy konstrukcji są w zadowolającym stanie, natomiast inne elementy budynku należy poddać wymianie;
- Zły - uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji, konieczność przeprowadzenia remontu kapitalnego.

4. Stan techniczny budynku Wspólnoty Mieszkaniowej w Sierakowicach przy ul. Kozielskiej 3:

Budynek Wspólnoty Mieszkaniowej w Sierakowicach wymaga jedynie bieżących konserwacji i napraw, stan techniczny oceniany jest na „zadowolający”. Wszelkie bieżące naprawy pokrywane są z funduszu remontowego, a o ich zakresie decyduje zarządca zgodnie z decyzją właścicieli.

ROZDZIAŁ 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2022 – 2026

§ 4

1. Gmina Sośnicowice tworzy podaż lokali dla gospodarstw domowych chcąc jednocześnie sprostać wymaganiom ustawowym oraz oczekiwaniom mieszkańców Gminy:
 - a. uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu lokalu socjalnego;

- b. uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do pomieszczenia tymczasowego;
 - c. uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego;
 - d. zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym Gminy na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony lokali przeznaczonych do remontu.
2. Chcąc wypełnić dyspozycję ustawową, Gmina Sośnicowice utworzy pomieszczenie tymczasowe z lokalu niemieszkalnego do końca grudnia 2022 r. w budynku przy ul. Szkolnej 1 w Smolnicy, celem realizacji wyroków eksmisyjnych bez uprawnienia do najmu lokalu socjalnego.
3. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych w Gminie Sośnicowice opiera się na następujących założeniach:
- a. Na dzień 31 grudnia 2021 r. o przydział lokalu mieszkalnego ubiega się 21 gospodarstw domowych (dotyczy również wniosków złożonych w latach wcześniejszych), z czego:
 - 13 gospodarstw domowych na najem lokalu komunalnego, w tym lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy;
 - 3 gospodarstw domowych na lokal socjalny;
 - 5 gospodarstwa domowe o zamianę lokalu.
 - b. Średniorocznie do przyznania lokalu kwalifikuje się około 8 gospodarstw domowych.
 - c. Obserwuje się tendencję do zmniejszania się liczby gospodarstw domowych zainteresowanych najmem komunalnych, a zwiększeniem liczby osób zainteresowanych przydziałem lokalu do remontu na koszt najemcy.
 - d. W związku z naturalnym ruchem ludności (zgon najemcy, rozwiązanie umowy najmu przez najemcę) do zasobu komunalnego przekazywanych jest do 10 lokali mieszkalnych rocznie.

§ 5

1. Analiza potrzeb remontowych istniejącego zasobu mieszkaniowego

L.p.	Lokalizacja budynku	Potrzeby remontowe					
		Remont dachu	Remont kominów	Malowanie elewacji	Obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku	Docieplenie elewacji, docieplenie strychu	Inne
1.	Bargłówka ul. Raciborska 67						
2.	Łąny Wielkie ul. Wiejska 47						
3.	Łąny Wielkie ul. Wiejska 50						
4.	Rachowice ul. Wiejska 111						

5.	Rachowice ul. Wiejska 113						
6.	Sierakowice ul. Kozielska 3						
7.	Smolnica ul. Szkolna 1						
8.	Smolnica ul. Szkolna 1A						
9.	Smolnica ul. Szkolna 12						
10.	Sośnicowice ul. Gen. J. Bema 4						
11.	Sośnicowice ul. Gen. J. Bema 6	+	+				
12.	Sośnicowice ul. Gliwicka 1		+				
13.	Sośnicowice ul. Gliwicka 25	+				+	
14.	Sośnicowice ul. Gliwicka 30						
15.	Sośnicowice ul. Gliwicka 32	+			+		
16.	Sośnicowice ul. Kościelna 1	+	+				
17.	Sośnicowice ul. Kozielska 4						
18.	Sośnicowice ul. Powstańców 6A					+	
19.	Sośnicowice ul. Rynek 1	+	+			+	
20.	Sośnicowice ul. Rynek 4-5						
21.	Sośnicowice ul. Rynek 11						
22.	Sośnicowice ul. Rynek 13				+		
23.	Sośnicowice ul. Rynek 14						
24.	Sośnicowice ul. Rynek 15						
25.	Sośnicowice ul. Rynek 16						
26.	Sośnicowice ul. Rynek 18						
27.	Sośnicowice ul. Smolnicka 17						
28.	Sośnicowice ul. Szkolna 3						
29.	Trachy ul. Raciborska 1			+			
30.	Trachy ul. Raciborska 31						

Tabela 8. Analiza potrzeb remontowych zasobu komunalnego Gminy Sośnicowice – stan na 31.12.2021 r.

2. Analiza potrzeb modernizacyjnych istniejącego zasobu mieszkaniowego

L.p.	Lokalizacja budynku	Plan modernizacji				
		Modernizacja instalacji wod-kan.	Modernizacja wewnętrznej instalacji elektrycznej	Wymiana okien i drzwi	Drenaż, izolacja budynku	Inne
1.	Bargłówka ul. Raciborska 67					
2.	Łany Wielkie ul. Wiejska 47					
3.	Łany Wielkie ul. Wiejska 50					
4.	Rachowice ul. Wiejska 111					
5.	Rachowice ul. Wiejska 113			+		
6.	Sierakowice ul. Kozielska 3					
7.	Smolnica ul. Szkolna 1					
8.	Smolnica ul. Szkolna 1A					
9.	Smolnica ul. Szkolna 12					
10.	Sośnicowice ul. Gen. J. Bema 4					
11.	Sośnicowice ul. Gen. J. Bema 6	+				
12.	Sośnicowice ul. Gliwicka 1				+	
13.	Sośnicowice ul. Gliwicka 25				+	
14.	Sośnicowice ul. Gliwicka 30					
15.	Sośnicowice ul. Gliwicka 32					
16.	Sośnicowice ul. Kościelna 1					
17.	Sośnicowice ul. Kozielska 4					
18.	Sośnicowice ul. Powstańców 6A					
19.	Sośnicowice ul. Rynek 1					
20.	Sośnicowice ul. Rynek 4-5					
21.	Sośnicowice ul. Rynek 11					
22.	Sośnicowice ul. Rynek 13	+				
23.	Sośnicowice ul. Rynek 14		+			

24.	Sośnicowice ul. Rynek 15	+	+			
25.	Sośnicowice ul. Rynek 16		+			
26.	Sośnicowice ul. Rynek 18					
27.	Sośnicowice ul. Smolnicka 17					
28.	Sośnicowice ul. Szkolna 3					
29.	Trachy ul. Raciborska 1				+	
30.	Trachy ul. Raciborska 31					

Tabela 9. Analiza potrzeb modernizacyjnych zasobu komunalnego Gminy Sośnicowice – stan na 31.12.2021 r.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali 2022-2026

Lp.	Lokalizacja budynku	Plan remontów na lata 2022-2026					
		Remont dachu (rok/kwota zł)	Remont kominów (rok/kwota zł)	Malowanie elewacji (rok/kwota zł)	Obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku (rok/kwota zł)	Docieplenie elewacji, docieplenie strychu (rok/kwota zł)	Inne (rok/kwota zł)
1.	Bargłówka ul. Raciborska 67						
2.	Łany Wielkie ul. Wiejska 47						
3.	Łany Wielkie ul. Wiejska 50						
4.	Rachowice ul. Wiejska 111						
5.	Rachowice ul. Wiejska 113						
6.	Sierakowice ul. Kozielska 3						
7.	Smolnica ul. Szkolna 1						
8.	Smolnica ul. Szkolna 1A						
9.	Smolnica ul. Szkolna 12						
10.	Sośnicowice ul. Gen. J. Bema 4						
11.	Sośnicowice ul. Gen. J. Bema 6	2023 / 95 000 zł	2023 / 50 000 zł				
12.	Sośnicowice ul. Gliwicka 1		2022 / 50 000 zł				
13.	Sośnicowice ul. Gliwicka 25	2024 / 50 000 zł				2024 / 30 000 zł	
14.	Sośnicowice ul. Gliwicka 30						
15.	Sośnicowice ul. Gliwicka 32	2024 / 50 000 zł			2024 / 10 000 zł		
16.	Sośnicowice ul. Kościelna 1	2026 / 100 000 zł	2024 / 10 000 zł				
17.	Sośnicowice ul. Kozielska 4						
18.	Sośnicowice ul. Powstańców 6A					2025 / 85 000 zł	
19.	Sośnicowice ul. Rynek 1	2022 / 110 000 zł	2022 / 35 000 zł			2025 / 120 000 zł	
20.	Sośnicowice ul. Rynek 4-5						
21.	Sośnicowice ul. Rynek 11						
22.	Sośnicowice ul. Rynek 13				2023 / 20 000 zł		
23.	Sośnicowice ul. Rynek 14						
24.	Sośnicowice ul. Rynek 15						
25.	Sośnicowice ul. Rynek 16						
26.	Sośnicowice ul. Rynek 18						
27.	Sośnicowice ul. Smolnicka 17						
28.	Sośnicowice ul. Szkolna 3						
29.	Trachy ul. Raciborska 1			2022 / 5 000			

				zł			
30.	Trachy ul. Raciborska 31						

Tabela 10. Plan remontów zasobu komunalnego Gminy Sośnicowice na lata 2022-2026.

L.p.	Lokalizacja budynku	Plan modernizacji				
		Modernizacja instalacji wod-kan. (rok/kwota zł)	Modernizacja wewnętrznej instalacji elektrycznej (rok/kwota zł)	Wymiana okien i drzwi (rok/kwota zł)	Drenaż, izolacja budynku (rok/kwota zł)	Inne (rok/kwota zł)
1.	Bargłówka ul. Raciborska 67					
2.	Łany Wielkie ul. Wiejska 47					
3.	Łany Wielkie ul. Wiejska 50					
4.	Rachowice ul. Wiejska 111					
5.	Rachowice ul. Wiejska 113			2025 / 5 000 zł		
6.	Sierakowice ul. Kozielska 3					
7.	Smolnica ul. Szkolna 1					
8.	Smolnica ul. Szkolna 1A					
9.	Smolnica ul. Szkolna 12					
10.	Sośnicowice ul. Gen. J. Bema 4					
11.	Sośnicowice ul. Gen. J. Bema 6	2026 / 50 000 zł				
12.	Sośnicowice ul. Gliwicka 1				2026 / 35 000 zł	
13.	Sośnicowice ul. Gliwicka 25				2024 / 20 000 zł	
14.	Sośnicowice ul. Gliwicka 30					
15.	Sośnicowice ul. Gliwicka 32					
16.	Sośnicowice ul. Kościelna 1					
17.	Sośnicowice ul. Kozielska 4					
18.	Sośnicowice ul. Powstańców 6A					
19.	Sośnicowice ul. Rynek 1					
20.	Sośnicowice ul. Rynek 4-5					
21.	Sośnicowice ul. Rynek 11					
22.	Sośnicowice ul. Rynek 13	2024 / 20 000 zł				
23.	Sośnicowice ul. Rynek 14		2026 / 15 000 zł			
24.	Sośnicowice ul. Rynek 15	2023 / 35 000 zł	2026 / 20 000 zł			
25.	Sośnicowice ul. Rynek 16		2024 / 15 000 zł			
26.	Sośnicowice ul. Rynek 18					
27.	Sośnicowice ul. Smolnicka 17					
28.	Sośnicowice ul. Szkolna 3					
29.	Trachy ul. Raciborska 1				2023 / 20 000 zł	
30.	Trachy ul. Raciborska 31					

Tabela 11. Plan modernizacji zasobu komunalnego Gminy Sośnicowice na lata 2022-2026.

§ 6

1. W latach 2022-2026 zakłada się poprawę stanu technicznego zasobu komunalnego mieszkaniowego stanowiącą 100% własność Gminy Sośnicowice poprzez wykonanie remontów oraz modernizacji. Za celowe oraz konieczne uznaje się przeprowadzenie napraw uwzględnionych w planie remontów i modernizacji zasobu komunalnego

Gminy Sośnicowice (tabela nr. 10, 11), napraw bieżących oraz konserwacji w budynkach o zadowalającym i średnim stanie technicznym.

2. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości będą określane w oparciu o przeglądy stanów technicznych budynków (roczne, 5-letnie), ekspertyz, nakazów, wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, zestawienia niezrealizowanych remontów z lat ubiegłych oraz potrzeb zgłaszanych przez lokatorów.
3. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych oraz wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest ekonomicznie nieuzasadniony.
4. Budynki stanowiące własność Gminy Sośnicowice wymagają remontów w zróżnicowanym zakresie ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Zachodzi konieczność wykonania robót odpowiednich do stopnia zużycia zasobu, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

§ 7

W budynku Wspólnoty Mieszkaniowej gdzie Gmina Sośnicowice ma swoje udziały, partycypacja w kosztach remontów i modernizacji odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami ogółu właścicieli. Każdego roku w oparciu o potrzeby i możliwości finansowe, zarządca przygotowuje plan gospodarczy który zatwierdzony jest przez właścicieli do realizacji.

§ 8

1. Obok działań remontowych i modernizacyjnych w miarę możliwości finansowych, Gmina będzie podejmowała działania mające na celu zwiększenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:
 - a. zagospodarowanie terenów zielonych;
 - b. tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie;
 - c. wspieranie inicjatyw na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.
2. Zakłada się że w wyniku przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, nastąpi:

- a. zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- b. zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- c. polepszenie jakości zamieszkania.

ROZDZIAŁ 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9

1. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony. W takim przypadku sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym.
2. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.

§ 10

1. Przewidywana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022-2026:

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba sprzedanych lokali	1	29	0	0	0

Tabela 12. Przewidywana sprzedaż lokali mieszkalnych w zasobie komunalnym Gminy Sośnicowice w latach 2022-2026 r.

2. Gmina Sośnicowice w 2022 r. rozpocznie proces wycofywania udziałów Gminy w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, korzystając tym samym z możliwości wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 611 z późn. zm.), poprzez złożenie najemcy oferty nabycia lokalu i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że najemcy zaoferowany zostanie inny lokal zamienny.
3. Nie przeznaczają się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego:
 - a. usytuowanego w budynku zakwalifikowanego do remontu kapitalnego lub wyburzenia;
 - b. objętego najmem socjalnym;
 - c. stwierdzono zaległości czynszowe;
 - d. wystąpienia przyczyn prawnych i/lub faktycznych uniemożliwiających sprzedaż lokalu.

ROZDZIAŁ 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11

1. Gmina Sośnicowice prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz zapewniłaby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
2. Dla Sośnicowic wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na ustalony na czwarty kwartał 2021 i pierwszy kwartał 2022 wynosi 4737,00 zł (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 30 września 2021 r. poz. 2125). Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna stawka czynszu za 1 m² w Sośnicowicach mogłaby wynosić 11,84 zł.
3. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Sośnicowice za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta i Gminy Sośnicowice w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały, a jednocześnie mając na uwadze wydatki związane z utrzymaniem lokalu przyjmuje się, systematyczną coroczną podwyżkę stawki bazowej czynszu za używanie lokalu o 5% w skali roku.
4. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Sośnicowice
5. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Wprowadzone zostają również obniżki czynszu dla najemców na zasadach wynikających z niniejszej uchwały.
6. Stawkę bazową czynszu podwyższa się raz w roku pamiętając, że celem polityki czynszowej Gminy Sośnicowice jest dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że do 2026 r. stawka czynszu najmu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej według wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniami Wojewody Śląskiego.

§ 12

Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Sośnicowice są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

§ 13

1. Czynniki obniżające stawkę bazową:
 - a. Położenie budynku:
 - budynki położone poza miejscowością Sośnicowice: -5%;
 - b. Położenie lokalu w budynku:
 - poddasze lub suterena: -5%;
 - c. Ogólny stan techniczny w budynku:
 - brak docieplenia budynku w którym znajduje się lokal -5%;
 - d. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - niesprawnie działające istniejące instalacje i urządzenia, w które wyposażony jest budynek i lokal, których stan techniczny utrudnia najemcom korzystanie ze źródeł ciepła: -5%;
 - brak łazienki: -10%;
 - brak WC: -15%;
 - brak instalacji wod-kan w lokalu: -20%.

2. Czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - a. Położenie budynku:
 - budynki położone w Sośnicowicach: +5%;
 - b. Położenie lokalu w budynku:
 - lokal w budynku trzyrodzinnym: +15%;
 - lokal w budynku dwurodzinnym: +20%;
 - lokal w budynku jednorodzinym: +30%;
 - c. Ogólny stan techniczny w budynku:
 - lokal w budynku, który był poddany termomodernizacji: +20%;
 - d. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - instalacja centralnego ogrzewania: + 5%;
 - instalacja C.W.U.: +30%.

3. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek lub podwyżek będzie wskazana w umowie z najemcą.

§ 14

1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonywanych przez wynajmującego;
 - 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu.
2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu najmu, o których mowa w ust. 1 jest protokół potwierdzający fakt uzasadniający podwyżkę lub obniżkę czynszu.
 3. Najemca chcący dokonać ulepszeń w lokalu powinien każdorazowo wystąpić pisemnie o wyrażenie zgody na ich wykonanie. Dokonanie przez najemcę ulepszeń w lokalu mieszkalnym na jego koszt i za zgodą wynajmującego, nie powoduje zmiany wysokości czynszu najmu.

§ 15

1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga uzyskania pisemnej zgody Gminy.
2. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek wraz ze stosowną dokumentacją.
3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może naruszać zasad porządku domowego oraz współżycia społecznego, spokoju użytkowników innych lokali, a także zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

§ 16

1. Dopuszcza się możliwość zawieszenia lub obniżenia naliczenia czynszu w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych takich jak: zalanie, pożar, wady konstrukcyjne uniemożliwiające zamieszkiwanie w lokalu. W takich sytuacjach najemca składa pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem o czasowe zawieszenie lub obniżenie naliczenia czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji u zarządcy budynku.
2. Wysokość przyznanej obniżki lub zwolnienia z czynszu, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji:
 - 1) do 50% powierzchni użytkowej – ulga w czynszu w wysokości 20% za wyłączoną powierzchnię;
 - 2) powyżej 50 % powierzchni użytkowej – zawiesza się naliczenie czynszu za wyłączoną powierzchnię.

3. Zawieszenia lub obniżenia czynszu, określone w niniejszym §, udziela się na czas braku możliwości korzystania przez najemcę z powierzchni wyłączonej z eksploatacji.

§ 17

1. Średni dochód osób objętych weryfikacją na potrzeby umów najmu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać poziomu określonego w uchwale Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sośnicowice.
2. Obniżki czynszu udziela się najemcom pozostającym w trudnej sytuacji materialnej uzasadniającej jej zastosowanie, po rozpoznaniu indywidualnej sytuacji najemcy, zgodnie z zasadami określonymi w ust. 6.
3. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych utrzymującą się trudną sytuacją finansową członków gospodarstwa domowego, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy, lecz nie dłużej niż rok.
4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentacją źródłową.
5. W zakresie obniżania czynszu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020 poz. 611 z późn. zm.)
6. Wysokość udzielonej zniżki zróżnicowana jest w zależności od poziomu dochodu gospodarstwa domowego najemcy, która przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj gospodarstwa domowego	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
Gospodarstwo jednoosobowe	150% - 70% najniższej emerytury*	20%
	Poniżej 70% - 50% najniższej emerytury*	30%
	Poniżej 50% najniższej emerytury *	40%
Gospodarstwo wieloosobowe	100% - 50% najniższej emerytury*	20%
	Poniżej 50% najniższej emerytury*	30%

Tabela 13. Wysokość obniżki czynszu na podstawie osiąganego dochodu

* - kwota emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

7. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu, określonej w niniejszym §, nie może być niższa niż stawka czynszu ustalona dla lokalu objętego najmem socjalnym.
8. Obniżki czynszu mogą być zastosowane tylko i wyłącznie do najemcy posiadającego tytuł prawny do lokalu.

§ 18

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powyższe stosuje się również dla lokali, które były uprzednio objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową pomieszczenia tymczasowego.
2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane uiszczać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten był objęty najmem socjalnym.

§ 19

1. Gmina Sośnicowice prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty.
2. Gmina Sośnicowice podejmuje działania wobec osób zalegających z opłatami czynszowymi poprzez:
 - 1) Przesyłanie dłużnikom przedsądowych wezwań do zapłaty;
 - 2) Kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
 - 3) Ponowne kierowanie spraw na drogę postępowania egzekucyjnego;
3. Lokatorom zalegającym ze spłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań udziela się pomocy na zasadach obecnie określonych w Uchwale XXXIII/341/2010 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie określenia zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym do których nie stosuje się przepisów – Ordynacja podatkowa, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga będzie stanowić pomoc publiczną oraz wskazania organów do tego uprawnionych (wraz z ewentualnymi dalszymi zmianami tej uchwały)

ROZDZIAŁ 6

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

§ 20

1. Mieszkaniowym zasobem stanowiącym własność Gminy Sośnicowice zarządza Burmistrz Sośnicowic.
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy polega na realizacji następujących zadań:
 - a. prowadzenie spraw związanych z najmem, zawieranie umów z najemcami lokali mieszkalnych;
 - b. obsługi finansowo-księgowej;
 - c. wyrażeniu zgody na wykonywanie ulepszeń przez lokatorów w wynajmowanych lokalach;
 - d. sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali;
 - e. sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania porządku i czystości w obrębie budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy.
3. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

ROZDZIAŁ 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 21

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2022 - 2026 będą środki z budżetu Gminy, w szczególności wpływy z tytułu czynszu najmu, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali oraz odsetek od nieterminowych wpłat należności.
2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie mogło odbywać się również:
 - a. w ramach programów z udziałem środków europejskich np. „Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2021 – 2027;
 - b. w ramach „Programu na rzecz ograniczania niskiej emisji” finansowanego przez Górnośląsko-Zagłębiowską Metropolię;
 - c. z funduszy celowych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;

- d. w ramach środków będących w dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Sośnicowicach;

ROZDZIAŁ 8

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 22

1. Planowane koszty na utrzymanie i funkcjonowanie mieszkaniowego zasobu Gminy Sośnicowice w kolejnych latach zostały ustalone na podstawie możliwości finansowych Gminy.
2. Prognozowane koszty związane z utrzymaniem zasobu:

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty bieżących remontów	Koszty bieżących modernizacji	Koszty inwestycyjne	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi
2022	150 000	200 000	0	0	30 000
2023	160 000	165 000	55 000	0	30 000
2024	150 000	150 000	55 000	0	0
2025	155 000	210 000	0	0	0
2026	160 000	100 000	120 000	0	0

Tabela 14. Prognozowane koszty związane z utrzymaniem zasobu komunalnego oraz planowane inwestycje.

3. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie Gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem. Wydatki inwestycyjne w latach 2022-2026 będą realizowane tylko i wyłącznie na podstawie wkładu własnego Gminy. W związku z powyższym podejmowane będą działania mające na celu pozyskanie środków zewnętrznych na inwestycje mieszkaniowe.

ROZDZIAŁ 9

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

§ 23

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- a) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - b) weryfikację umów i wypowiedanie ich Najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
 - c) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
 - d) wypowiedanie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z zapisem art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów,
 - e) dążenie do wyposażenia budynków w ekologiczne systemy grzewcze.
2. Remonty wskazane w rozdziale 3 - § 5 ust 1 i 2, realizowane będą w sposób niewymagający przydzielenia najemcom lokalu zmiennego.
3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy w okresie objętym niniejszym programem nie będą przedmiotem planowanych transakcji sprzedaży z zastrzeżeniem możliwości ujętej w rozdziale 4

§ 24

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośnicowice na lata 2022-2026” wchodzi w życie i w terminie w sposób określony w uchwale go wprowadzającej.