



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 18 sierpnia 2014 r.

Poz. 4290

UCHWAŁA NR 233/XXX/2014 RADY GMINY IRZĄDZE

z dnia 13 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Irządze w latach 2014-2019

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U.2013r, poz. 594 z późn. zm.), oraz art.21 ust.1 pkt.1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014, poz.150.) **Rada Gminy Irządze uchwala co następuje**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Irządze w latach 2014-2019” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr 226/XXIX/2014 Rady Gminy Irządze z dnia 4 czerwca 2014r., w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Irządze w latach 2014-2019”.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Irządze.

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

Przewodniczący Rady Gminy Irządze

Tomasz Rodacki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 233/XXX/2014

Rady Gminy Irządze

z dnia 13 sierpnia 2014 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2014-2019

Rozdział 1.

ANALIZA AKTUALNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY WRAZ Z PROGNOZĄ DOTYCZĄCĄ WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

1. wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych

Mieszkaniowy Zasób Gminy Irządze stanowią lokale mieszkalne i socjalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Irządze.

Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy przedstawia się następująco:

L.p.	Lokalizacja lokali	Ilość mieszkań	rodzaj lokalu	Pow. uż. m ²	Stan techniczny budynku	Istniejące instalacje
	Irządze 125 –budynek Agronomówka	2	komunalny	94,00	dobry	elektryczna, wodociągowa, c.o., kanalizacyjna- kan. lok.
		1	socjalny	27,50	dobry	
	Irządze 127–budynek Dom Nauczyciela	4	komunalny	179,00	średni	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna- kan. lok. ogrzewanie-pieczę kafłowe
	Woźniki 30 -budynek Agronomówka	2	komunalny	100,00	średni	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna-kan.lok. ogrzewanie-pieczę kafłowe
	Irządze 128–budynek	2	komunalny	79,60	dobry	elektryczna, wodociągowa, c.o., kanalizacyjna –kan. lok.
	Razem:	11		480,10		

W budynku „Agronomówki” w Irządzech 125 znajdują się 2 lokale mieszkalne – komunalne (piętro i parter), 1 lokal socjalny (parter). Budynek wybudowany w latach 60-tych.

Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie.

Dom Nauczyciela –Irządze 127 posiada dwa lokale na parterze i dwa na piętrze, nie posiada centralnego ogrzewania (pieczę kafłowe), wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną. Budynek wybudowany w latach 70-tych.

Budynek w Irządzech nr 128 w którym mieści się jeden lokal użytkowy posiada 2 lokale mieszkalne na piętrze. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną oraz centralne ogrzewanie. Wybudowany przed 1950 rokiem. W 2006 r., wymiana okien i wykonana termomodernizacji budynku. Obecnie przeznaczony do sprzedaży zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Irządze Nr 82/X/2012 z dnia 21.02.2012 r.

W Woźnikach znajduje się budynek tzw. Agronomówka o 2 lokalach mieszkalnych (parter i piętro), ogrzewanie piecowe, instalacja wodna i kanalizacyjna.

Gmina nie posiada lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

b) Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się:

1 lokal przeznaczony do wynajmu na czas trwania stosunku pracy i emerytur w miejscowości Irządze 127- budynek (Dom Nauczyciela).

Umowy najmu zawierane będą przez Wójta Gminy Irządze.

- c) przewidywana wielkość zasobów mieszkaniowych w latach 2014-2019 nie ulegnie zmianie oprócz sprzedaży 2 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku –Irządze 128, przeznaczonym do sprzedaży. Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W POSZCZEGÓLNYCH LATACH OBOWIAZYWANIA PROGRAMU

L.p.	Lokalizacja lokali	stan techniczny budynku	rodzaj lokalu	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Irządze 125 –budynek Agronomówka	dobry	komunalny	bez zmian	bez zmian	bez zmian	remont	bez zmian	bez zmian
		dobry	socjalny	bez zmian	bez zmian	bez zmian	remont	bez zmian	bez zmian
2	Irządze 127–budynek Dom Nauczyciela	średni	komunalny	bez zmian	remont	remont	bez zmian	bez zmian	bez zmian
3	Woźniki 30 -budynek Agronomówka	średni	komunalny	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	remont	remont
4	Irządze 128–budynek	dobry	komunalny	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW Z PODZIAŁEM NA LATA.

LP.	Oznaczenie budynku	Określenie potrzeb	Planowany termin remontu (rok)
1.	Woźniki 30- Agronomówka	Ocieplenie budynku, instalacja centralnego ogrzewania	2018-2019
2.	Irządze 127- Dom Nauczyciela	ocieplenie budynku, wymiana okien instalacja, wykonanie centralnego ogrzewania centralnego ogrzewania	2015-2016
4.	Irządze 125– Agronomówka	Ocieplenie budynku, wymiana stolarki okiennej w 1 lokalu	2017
naprawa i wymiana urządzeń wodno – kanalizacyjnych wewnątrz budynków, malowanie klatek 2014-2019 według potrzeb, naprawa przewodów kominowych 2014-2019 według potrzeb.			

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH

Obecnie budynek w Irządzech-128 jest w trakcie sprzedaży zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Irządze Nr 82/X/2012 z dnia 21.02.2012 r.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, należne podatki.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, nie częściej niż dwa razy w roku w oparciu o niniejszą uchwałę. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, a jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające bazową stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego o wartości stanowiące odpowiedni procent stawki bazowej:

1) . czynniki podwyższające stawkę bazową:

Lp.	czynnik	%
1	lokal wyposażony w instalację co	10
2	położenie budynku w centrum (Irządze)	10
3	lokal na piętrze	5
4	wyposażenie w W.C i łazienkę w lokalu	5

2) . czynniki obniżające stawkę bazową:

Lp.	czynnik	%
1.	lokal bez instalacji co	10
2.	brak instalacji ciepłej wody w lokalu	10
3.	lokal na parterze	5
4.	brak W.C i łazienki w lokalu	5
5.	stan techniczny budynku	15

3. Wysokość czynszu określa umowa najmu lokalu mieszkalnego.

4. Czynsz płatny jest na podstawie faktury, w terminie w niej określonym, na wskazane konto bankowe Gminy.

5. Za zwłokę w zapłacie czynszu przysługują odsetki ustawowe.

6. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu mieszkalnego za dostawę lub odbiór.

- energii elektrycznej,
- wody,
- centralnego ogrzewania
- ścieków socjalno – bytowych.

na podstawie odrębnych umów zawartych z dostawcami tych mediów.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, naliczonego przy uwzględnieniu czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu.

Rozdział 5.

ZARZĄDZANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

Zarządzaniem zasobami mieszkalnymi odbywać się będzie z wykorzystaniem pracowników administracji Urzędu Gminy.

2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Wójt Gminy w wykonywaniu czynności określonych w ust.1 zobowiązany jest w szczególności do:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych,
- b) podejmowania czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym,
- c) prowadzenie spraw związanych z najem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najem lokali,
- d) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków.

Nie przewiduje się, że w latach objętych niniejszym programem może dojść do zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na rzecz innych zarządców.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki finansowe przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na kolejne lata, pochodzące między innymi z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- a) z budżetu gminy,
- b) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- c) dotacje z budżetu państwa,
- d) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych gminy uwarunkowane będą wielkością wniesionych przez lokatorów opłat czynszowych.

3. Przewidywane wydatki w latach 2014-2019 dotyczące bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji.

Rodzaj wydatków (w tys. złotych)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty bieżącej eksploatacji	5,00	5,00	5,00	5,50	5,50	5,50
Koszty remontów lokali i budynków -szacunkowo	2,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

Rozdział 7.

POLITYKA W ZAKRESIE POPRAWY WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM.

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

- a) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób 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,

2. Remonty, o których mowa w rozdziale 2, realizowane będą w sposób nie wymagający przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy wynajmowane będą na zasadach określonych odrębną uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Irządze.