



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 7 grudnia 2016 r.

Poz. 6563

UCHWAŁA NR 220/XXV/2016 RADY GMINY MYKANÓW

z dnia 22 listopada 2016 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2016-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 21 ustawy z dnia 21 ust. 1 i 2 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.)

Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwalić program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2016-2021 w brzmieniu załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy Mykanów

inż. Włodzimierz Cichoń

Załącznik do Uchwały Nr 220/XXV/2016
Rady Gminy Mykanów
z dnia 22 listopada 2016 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MYKANÓW NA LATA 2016 – 2021

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mykanów opracowano zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 poz.150 z późn. zm)

2. Program obejmuje lata 2016-2021 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Mykanów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

3. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Mykanów według stanu na 30 września 2016 r.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy objęty wieloletnim programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy

2. Zasób mieszkaniowy Gminy przedstawia się następująco:

1) mieszkania komunalne

Miejscowość	Ilość budynków	Liczba mieszkań stanowiących własność gminy	Powierzchnia użytkowa stanowiąca własność gminy (m ²)	Uwagi:
Borowno	1	3	226	
Rybna	1	1	62	
Stary Broniszew	1	4	208	
Stary Cykarzew	1	2	111,6	
Stary Kocin	1	1	42	
Kuźnica Kiedrzyńska	1	1	48	

2) mieszkania socjalne

Miejscowość	Ilość budynków	Liczba mieszkań stanowiąca własność gminy	Powierzchnia użytkowa stanowią własność gmin (m ²)
Lubojna	1	2	123,72
Grabówka	1	3	132,78
Grabowa	1	2	50,50

3. Budynki zarządzane przez Gminę to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje. Są to budynki wybudowane w pierwszej połowie XX wieku – Lubojna, Grabówka, Grabowa, pozostałe budynki są wybudowane w II połowie XX wieku (są to najczęściej budynki szkół lub inne budynki użyteczności publicznej) i mieszczą się w nich mieszkania komunalne. W ostatnich 5 latach przeprowadzono remonty budynków najstarszych, znacznie podnosząc ich standard.

Stan aktualnego zasobu mieszkaniowego

Miejscowość	Rodzaj wyposażenia	Stan techniczny	Uwagi
Borowno	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO., łazienka	dobry	
Rybna	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO gazowe, łazienka,	dobry	
Stary Broniszew	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO, łazienka	dobry	
Stary Cykarzew	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO gazowe, łazienka	dobry	
Stary Kocin	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO gazowe, łazienka	dobry	
Kuźnica Kiedrzyńska	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, CO gazowe, łazienka	dobry	
Lubojna	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, łazienka	dobry	
Grabówka	Instalacja elektryczna, woda bieżąca – wspólny kran na korytarzu	średni	
Grabowa	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna	średni	

Rozdział 3.

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

Realizacja remontów będzie stopniowa i uzależniona od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Budynki wymagają wykonania takich prac remontowych jak:

- termomodernizacja budynków (Grabówka, Grabowa)
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej (Grabowa, Grabówka)
- wykonanie lub remont instalacji c.o. i wod.-kan. (Grabówka, Grabowa)
- malowania części wspólnych (Stary Broniszew, Rybna, Grabówka)
- naprawa posadzek części wspólnych mieszkań (Grabówka)
- wymiana instalacji elektrycznej (Grabówka)

Na bieżąco wykonywane będą prace konserwacyjne w budynkach w oparciu o przeglądy stanów technicznych budynków.

Rozdział 4.

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2016-2021

Gmina nie zamierza sprzedawać lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie gminy. Gmina będzie czynić starania w celu pozyskania nowych lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Mykanów stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala nie częściej niż co 6 miesięcy Wójt Gminy w drodze zarządzenia

2. Wysokość czynszu oraz warunki jego obniżenia w poszczególnych lokalach mieszkalnych uzależnione są od czynników wykazanych niżej:

- 100% stawka bazowa - dobre usytuowanie budynku, wyposażenie w c.o., instalację wod.-kan., gaz przewodowy
- 90% stawka bazowa - dobre usytuowanie budynku, wyposażenie w c.o., instalację wod.-kan.

- 75% stawka bazowa - dobre usytuowanie budynku, wyposażenie lokalu w instalację wod.-kan.
- 50% stawka bazowa - wyposażenie lokalu tylko w wodę

3. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia. Wypowiedzenie wysokości czynszu pod rygorem nieważności dokonuje się na piśmie.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki najniższego czynszu jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

5. Czynsz najmu lokalu można obniżyć najemcom o niskich dochodach. O obniżce czynszu decyduje Wójt Gminy po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.

6. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego.

7. Oprócz czynszu za lokal mieszkalny najemca opłaca inne opłaty niezależne od właściciela, o ile korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy z bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, dotyczy to:

- a) opłaty za dostawę wody,
- b) opłaty za odbiór ścieków,
- c) opłaty za koszty ogrzewania,
- d) opłaty za odbiór energii elektrycznej
- e) opłaty za dostawę gazu przewodowego

8. Wszystkie należności obliczane i rozliczane są ryczałtowo (chyba że korzystający z lokalu ma zainstalowany podlicznik zużycia wody, energii elektrycznej, gazu).

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

- a) stawki podatku od nieruchomości
- b) kosztów remontów mieszkań, pustostanów oraz budynków gminnych

10. Wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości dotychczasowej stawki czynszu obowiązującej w danym lokalu mieszkalnym.

11. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości mogą ubiegać się o rozłożenie zaległości na raty.

12. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności, takimi jak wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Wójt Gminy Mykanów może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób które nie posiadają uprawnień do lokalu socjalnego.

13. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej jest terminowe opłacanie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

14. Dopuszcza się możliwość udzielania najemcom zalegającymi z opłatami czynszowymi pomocy w formie:

- a) rozłożenia należności na raty
- b) umarzania zaległości
- c) odraczania terminu płatności
- d) możliwości odpracowania długu

15. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych.

Rozdział 6.

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

1. Wójt Gminy administruje lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości,
 - c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.
 - d) remonty, konserwację i modernizację budynków.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - a) dochody z czynszów za lokale mieszkalne
 - b) dodatki mieszkaniowe
 - c) środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów
2. Koszty utrzymania zasobu, w tym bieżącej eksploatacji, koszty remontów bieżących powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.
3. Koszty modernizacji i remontów będą pokrywane częściowo z należności czynszowych i częściowo mogą być pokrywane z budżetu gminy dla budynków gminnych. Większe remonty (termomodernizacje, wymiana instalacji elektrycznej) mogą być przeprowadzone pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach

1. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:
 - a) koszty eksploatacji
 - b) koszty utrzymania posesji
 - c) koszty przeglądów technicznych budynków, wymaganych przepisami prawa
 - d) koszty technicznego utrzymania zasobów,
 - e) koszty remontów bieżących,
 - f) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - g) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku zdarzeń losowych,
 - h) koszty remontów i modernizacji (termomodernizacje i wymiana instalacji elektrycznej)

2. Wysokość wydatków w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	25 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł
Koszty remontów i modernizacji	200 000 zł	90 000 zł	10 000 zł	85 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
ogółem	225 000 zł	120 000 zł	40 000 zł	115 000 zł	40 000 zł	40 000 zł

Rozdział 9.

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

1. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem, Gmina będzie podejmować działania zmierzające do:

- a) pozyskiwania lokali socjalnych
- b) adaptację innych budynków gminnych na cele mieszkaniowe,
- c) windykacje i obniżanie zaległości czynszowych,
- d) wykonywanie remontów budynków i lokali w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie,
- e) czynienie starań w celu pozyskania nowych budynków z możliwością ich adaptacji na lokale mieszkalne

2. Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację, lub na wielkość przyjętych w min wskaźników.