



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 22 grudnia 2016 r.

Poz. 7008

UCHWAŁA NR XXV/200/2016 RADY GMINY ISTEbNA

z dnia 16 grudnia 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Istebna na lata 2017 - 2021 oraz wydzielenia wchodzących w skład tego zasobu lokali socjalnych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 4 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) Rada Gminy Istebna uchwala, co następuje.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała na Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Istebna na lata 2017 - 2021.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalnym – należy przez to rozumieć budynek wykorzystywany w całości lub w części do celów mieszkalnych, stanowiący w całości lub w części własność gminy Istebna lub gminnych jednostek organizacyjnych, albo znajdujących się w całości lub w części w samoistnym posiadaniu tych podmiotów, z wyjątkiem budynków, w których znajdują się wyłącznie pomieszczenia przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności z wyjątkiem internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub innych budynków służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;
- 2) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Istebna;
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy gminy Istebna, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu przepisów ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 6) nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć nieruchomość wspólną w rozumieniu ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892);
- 7) pomieszczeniu – należy przez to rozumieć izbę, pojedyncze pomieszczenie, lub część lokalu, które nie jest samodzielny lokalem;
- 8) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 7 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

- 9) programie – należy przez to rozumieć niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 10) samodzielnym lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 11) wartości odtworzeniowej lokalu należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 12) uchwałę - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 13) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

Rozdział 2.

Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:

- 1) osób o niskich dochodach, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub zamieszkują w lokalach nienadających się do zamieszkania ze względu na zły stan techniczny albo w lokalach, w których na 1 osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi – o ile zrezygnują z tytułów prawnych do lokali zajmowanych przed dniem wynajęcia lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) osób pozbawionych lokali w wyniku klęsk żywiołowych i innych zdarzeń losowych,
- 3) wychowanków domów dziecka, rodzin zastępczych, repatriantów, osób niepełnosprawnych i innych osób wymagających szczególnej troski – określonych w uchwale podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2,
- 4) osób, którym gmina, zgodnie z obowiązującymi przepisami, obowiązana jest dostarczyć lokal zamienny,
- 5) osób, którym gmina obowiązana jest dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu,
- 6) osób, które przed dniem wejścia w życie uchwały zawarły na czas nieoznaczony umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 7) osób, eksmitowanych, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu nie przyznał prawa do lokalu socjalnego, a którym gmina zobowiązana jest dostarczyć pomieszczenia tymczasowe; osobom tym mogą zostać wynajęte jedynie pomieszczenia niebędące samodzielnymi lokalami.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym lokale socjalne, są wynajmowane zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Gminy Istebna w uchwale podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy.

§ 4. 1. Celami gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie obowiązywania Programu są:

- 1) zwiększenie skali zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach, w tym oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych;
- 2) zwiększenie możliwości przeprowadzenia remontów budynków poprzez dostarczenie lokali zamiennych;
- 3) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) obniżenie kosztu utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali;
- 5) poprawa jakości i obniżenie kosztu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Prognoza wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy uwzględnia realizację celów, o których mowa w ust. 1.

§ 5. Gmina może realizować cele wymienione w § 4 ust. 1 i zaspokajać potrzeby mieszkaniowe osób, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt. 1, 2, 4, 5 i 7, także poprzez wynajmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich tym osobom, jednak pod warunkiem że umowa najmu lokali zawarta jest na okres nie krótszy niż 3 lata. Gmina może pobierać od tych osób czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu.

Rozdział 3. Lokale socjalne

§ 6. 1. Na lokale socjalne wyznacza się lokale powstałe w części po adaptacji poddasza w budynku Jaworzynka 692.

2. W ramach wykonania obowiązku dostarczenia lokali socjalnych mogą być również wynajmowane przez gminę, a następnie podnajmowane lokale, o których mowa w § 5.

Rozdział 4.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 7. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy na 31 października 2016 r. została przedstawiona w Tabeli Nr 1.

Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Liczba
1	2	3	4
1.	Liczba budynków w których znajdują się mieszkania ogółem	szt.	8
2.	Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	szt.	36
3.	Powierzchnia użytkowa lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	m ²	1645,04
4.	Liczba osób zamieszkujących w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	os.	86
5.	Średnia p. u. lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	m ²	45,70

§ 8. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy na dzień 31 października 2016 r. został przedstawiony w Tabeli Nr 2.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy na dzień 31 października 2016 r.

Lp.	Wyszczególnienie - adres	m ² p. u.	Wybudowany przed 1945r.	Liczba lokali	kanalizacja	c. o	w.c. w lokalach	Łazienki w lokalach	Instalacja elektryczna
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Istebna 751	194,30	-	4	4	4	4	4	4
2.	Istebna 732	209,25	-	5	5	5	5	5	5
3.	Istebna 1000	41,00	-	1	1	1	1	1	1
4.	Istebna 859	432,57	-	10	10	10	10	10	10
5.	Jaworzynka 400	193,29	tak	5	5	5	5	5	5
6.	Jaworzynka 641	219,47	-	5	5	5	5	5	5
7.	Jaworzynka 692	167,71	-	3	3	2	3	3	3
8.	Koniaków 668	187,45	-	3	3	3	3	3	3

§ 9. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2017 - 2021 została przedstawiona w Tabeli nr 3.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2017 - 2021

Lp.	Specyfikacja	Jednostka	2017	2018	2019	2020	2021
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w tym lokale socjalne	szt.	36	36	36	36	36
			-	2	2	-	-
2.	Zakładane ubytki liczby lokali w danym roku w tym lokale socjalne	m ²	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-

Rozdział 5.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 10. Plan remontów lokali w budynkach mieszkalnych stanowiących własność gminy, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy w okresie obowiązywania Programu, został przedstawiony w Tabeli 4.

Plany remontów i modernizacji lokali i budynków mieszkalnych stanowiących w całości własność gminy

Lp.	Lokalizacja lokali	Zakres robót	Planowany rok wykonania
1	2	3	4
	Istebna 751	Remonty bieżące	W razie potrzeb
	Istebna 732	Remonty bieżące	W razie potrzeb
	Istebna 1000	Remonty bieżące	W razie potrzeb
	Istebna 859	Remonty bieżące	W razie potrzeb
	Jaworzynka 400	Remont bieżący	W razie potrzeb
	Jaworzynka 641	Remonty bieżące	W razie potrzeb
	Jaworzynka 692	Remonty bieżące	W razie potrzeb
	Koniaków 668	Remonty bieżące	W razie potrzeb

Rozdział 7.**Planowana sprzedaż lokali**

§ 11. 1. Oferuje się do sprzedaży wszystkie samodzielne lokale w budynku mieszkalnym Istebna 859.

2. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie sukcesywnie w zależności od wniosków lokatorów, zgodnie z zasadami określonymi przez radę gminy w uchwale w sprawie zasad sprzedaży, nabywania i zamiany prawa własności lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 8.**Zasady polityki czynszowej**

§ 12. 1. Stawki czynszu za najem poszczególnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy różnicuje się, uwzględniając takie czynniki wymienione w art. 7 ustawy, jak:

- 1) położenie lokalu w budynku;
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
- 3) ogólny stan techniczny budynku.

2. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne o tych samych walorach użytkowych i podobnym położeniu winna być porównywalna.

3. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy na poziomie nie niższym niż średni koszt utrzymania i odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Podwyżki czynszu mogą być dokonywane nie częściej niż co pół roku.

5. Stawki czynszu za lokale socjalne wynajmowane po dniu wejścia w życie Programu ustala się w wysokości połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Celem zapewnienia spłaty należnego czynszu należy prowadzić pełną windykację należności czynszowych, a w przypadku trudnej sytuacji finansowej najemcy proponować ugodę w sprawie spłat zaległości i bieżących należności.

Rozdział 9.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem

§ 13. Cele zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie obowiązywania Programu są następujące:

- 1) poprawa pełnienia przez gminę funkcji właścicielskich;
- 2) obniżenie kosztów utrzymania i kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 3) obniżenie kosztów usług świadczonych do lokali i budynków mieszkalnych;
- 4) zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, a pomocą mieszkaniowego zasobu gminy;
- 5) poprawa standardów zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 14. 1. Gmina Istebna gospodaruje i zarządza mieszkaniowym zasobem gminy zgodnie z przepisami art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 25 ust. 1 - 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.), a także art. 1 ust. 2, art. 7 i art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2016 r., poz. 573 ze zm.).

2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 10.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 15. Źródłami finansowania mieszkaniowego zasobu gminy są:

- 1) przychody z czynszów za wszystkie pomieszczenia i lokale położone w budynkach komunalnych stanowiących własność gminy;
- 2) dotacje i wydatki z budżetu gminy;
- 3) dodatki mieszkaniowe pobierane przez lokatorów lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy;
- 4) kredyty i pożyczki zaciągane przez gminę;
- 5) przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych

Rozdział 11.

Wysokość wydatków

§ 16. Wysokość wydatków na utrzymanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalana będzie co roku w budżecie gminy uchwalanym przez radę gminy.

Rozdział 12.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 17. 1. W celu umożliwienia najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dostosowania zajmowanych lokali do aktualnych potrzeb i możliwości finansowych gmina aktywnie wspiera zamiany lokali pomiędzy najemcami różnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Działalność wspomagającą zamiany lokali, o których mowa w ust. 1, prowadzi odpowiednia komórka organizacyjna Urzędu Gminy w Istebnej prowadząca bazę danych o osobach chętnych dokonać zamiany i ich potrzebach oraz o osobach, którym z powodu trudności z wywiązaniem się z opłat za używanie lokali, wskazane byłoby zaproponowanie wynajęcia innego, mniejszego lub tańszego lokalu albo przedstawienie osoby zainteresowanej zamianą lokalu.

§ 18. 1. Planuje się powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy w stosunku do roku 2016 przez adaptacje strychu w istniejącym budynku mieszkalnym oraz adaptację lokali użytkowych na mieszkania. Sytuacja ta wymuszona zostanie przez zmiany prawa powodujące konieczność zapewnienia lokali socjalnych coraz większej ilości mieszkańców gminy. Wiązać się to musi z rozważeniem rozpoczęcia budowy nowych budynków z lokalami socjalnymi.

2. W latach objętych Programem lokale o obniżonym standardzie przeznaczone będą stopniowo na lokale socjalne, na które zapotrzebowanie stale będzie wzrastało. Lokatorom natomiast o uregulowanym statusie finansowym, nie posiadającym zadłużeń proponowane będą lokale o wyższym standardzie w lokalach powstałych np. w wyniku adaptacji.

Rozdział 13. Postanowienia końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Istebna.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 roku.

Przewodniczący Rady

Artur Szmek