



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 11 października 2017 r.

Poz. 5481

UCHWAŁA NR XXXI/263/17 RADY MIEJSKIEJ W MIASTECZKU ŚLĄSKIM

z dnia 6 października 2017 r.

w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Miasteczku Śląskim dotyczącej przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasteczko Śląskie na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) na wniosek Burmistrza Miasta:

Rada Miejska w Miasteczku Śląskim uchwała:

§ 1. Zmienić treść Rozdziałów 2 i 5 załącznika do Uchwały Nr XXVI/218/17 Rady Miejskiej w Miasteczku Śląskim z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasteczko Śląskie na lata 2017-2021, poprzez nadanie im nowego brzmienia, którego treść stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady

Józef Jendruś

Załącznik do Uchwały Nr XXXI/263/17
Rady Miejskiej w Miasteczku Śląskim
z dnia 6 października 2017 r.

"Rozdział 2

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

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych - w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W związku z obowiązywaniem preferencyjnych warunków nabywania na własność lokali przez dotychczasowych najemców, systematycznie maleje liczba lokali w zasobach gminy. Rozszerza się natomiast zakres funkcjonowania Wspólnot Mieszkaniowych, które samodzielnie, coraz bardziej skutecznie i racjonalnie gospodarują mieniem.

Aktualną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają poniższe tabele:

1) Zestawienie powierzchni budynków stanowiących własność Gminy Miasteczko Śląskie (tzw. "stary zasób"):

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²
1.	ul. Dworcowa 41	2	121,40
2.	ul. Gałczyńskiego 2	3	151,70
3.	ul. Gałczyńskiego 6	8	210,46
4.	ul. Gałczyńskiego 28	5	140,34
5.	ul. Gierzyna 12	3	166,11
6.	ul. Łokietka 4	5	231,91
7.	ul. Starowiejska 8	4	163,55
8.	ul. Śląska 135	1	98,70
9.	ul. Woźnicka 9	9	391,50
10.	ul. Woźnicka 24	7	184,20
RAZEM		47	1.859,87

2) Zestawienie powierzchni lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasteczko Śląskie usytuowanych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych:

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²
1.	ul. Metalowa 1	24	1.102,97
2.	ul. Metalowa 2	30	1.263,53
3.	ul. Metalowa 3	30	1.060,89
4.	ul. Metalowa 5	32	1.097,22
5.	ul. Metalowa 6	16	705,14
6.	ul. Srebrna 8	22	980,60
7.	ul. Srebrna 10	23	1.008,30
8.	ul. Srebrna 13	14	700,10
9.	ul. Srebrna 14	34	1.513,40

10.	ul. Srebrna 16	28	1.259,16
11.	ul. Srebrna 17	17	691,08
12.	ul. Srebrna 18	30	1.341,80
13.	ul. Srebrna 19	17	718,66
14.	ul. Srebrna 20	32	1.450,15
15.	ul. Srebrna 21	29	932,13
16.	ul. Srebrna 22	30	1.351,20
17.	ul. Srebrna 23	28	968,46
18.	ul. Srebrna 25	32	1.382,12
RAZEM		468	19.526,91

Ilość lokali mieszkalnych - 515

w tym lokali socjalnych - 22

Zdecydowaną większość posiadanego zasobu mieszkaniowego stanowią mieszkania o podwyższonym standardzie (woda, kanalizacja, łazienka, wc, c.o.).

Jednakże są to budynki z lat sześćdziesiątych ubiegłego wieku, które cechuje szereg wad konstrukcyjnych i technologicznych, w tym szczególnie niskie właściwości energetyczne wznoszonych budynków.

Negatywne własności energetyczne budynków występują w postaci:

- a) przemarzania i przeciekania ścian zewnętrznych;
- b) niedostatecznej izolacji stropów i stropodachów;
- c) złej izolacji okien i drzwi wejściowych.

Budynki z tzw. „starego zasobu” mieszkaniowego nie posiadają standardowego wyposażenia, jednakże w ramach posiadanych środków finansowych wykonywane są modernizacje w poszczególnych budynkach dla utrzymania należytego stanu technicznego i podniesienia standardu lokali mieszkalnych.

Jeżeli chodzi o obecny zasób lokali socjalnych, są to lokale o obniżonym standardzie. W związku z dużymi potrzebami mieszkaniowymi, gmina podjęła działania polegające na budowie dwóch nowych budynków, w których będą znajdować się również lokale socjalne, umożliwiające zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach. Budynki te stanowiące w 100% własność gminy zostaną oddane do użytkowania do końca 2017 r.

Zwiększenie ilości lokali socjalnych ma także duże znaczenie ekonomiczne, gdyż gmina dysponując odpowiednią liczbą takich lokali, będzie miała możliwość dokonywania zamian na mieszkania tańsze przez rodziny o niskich dochodach, które obecnie opłacają czynsz wspomagany znacznymi dodatkami mieszkaniowymi. Jeśli więc gmina będzie dysponowała odpowiednią liczbą lokali socjalnych o niskich kosztach utrzymania, to automatycznie obniży się ilość środków przeznaczonych na dodatki mieszkaniowe.

Odzyskane z kolei lokale o wyższym standardzie zostaną oddane w najem osobom spełniającym kryteria wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasteczko Śląskie, określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej. Ponadto zwiększenie liczby lokali socjalnych pozwoli na realizację wyroków sądowych o eksmisję spoza zasobów komunalnych, gdzie gmina jest zobowiązana do wypłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego, co stanowi duże obciążenie finansowe dla gminy.

- 3) Zestawienie powierzchni budynków stanowiących własność gminy Miasteczko Śląskie oddanych do użytkowania w 2017 r.:

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²
1	ul. Srebrna 10 A	8	275,84
2	ul. Srebrna 10 B	10	299,12
RAZEM		18	574,96

4) Przewidywane prognozy w kształtowaniu się wielkości zasobu lokali socjalnych przedstawiają się następująco:

ROK	ILOŚĆ LOKALI SOCJALNYCH
2017	34
2018	34
2019	34
2020	37
2021	37

Jeżeli chodzi o wielkość zasobu lokali mieszkalnych i perspektywę jego rozwoju to przewidywane zmiany co do zwiększenia tego zasobu warunkowane będą nie tylko "ruchem mieszkaniowym" oraz liczbą wniosków osób oczekujących na mieszkanie komunalne, ale przede wszystkim dostępnością środków finansowych, możliwych do przeznaczenia na cele budownictwa mieszkaniowego.

5) Prognoza dotycząca wielkości zasobu gminy z uwzględnieniem sprzedaży lokali mieszkalnych:

ROK	ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH W ZASOBIE GMINY
2017	466
2018	446
2019	426
2020	401
2021	376

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa

Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy z przychodami z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych. Przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej zmierzające do stopniowego podwyższania wysokości stawek czynszów do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania lokali i uwzględniającego odpowiedni poziom nakładów na remonty, a także zmian wysokości niżek w celu zmniejszenia dysproporcji pomiędzy czynszem bazowym, a minimalnym wynikającym ze standardu mieszkania.

Stawka czynszu dla zasobów gminy ustalana jest na podstawie stawki bazowej oraz czynników procentowych podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz w drodze zarządzenia nie częściej niż raz w roku.

Czynniki określające wartość użytkową lokalu uwzględniają położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokali, urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

Czynniki podwyższające:

- a) za instalację centralnego ogrzewania w mieszkaniu,
- b) za położenie mieszkania na pierwszym lub drugim piętrze, o ile nie jest to ostatnia kondygnacja,

- c) w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których wspólnota podjęła uchwałę o przeprowadzeniu termomodernizacji,
- d) w budynkach, w których przeprowadzono termomodernizację,
- e) w nowych budynkach oddanych do użytkowania w 2017 r.

W przypadku łącznego zaistnienia sytuacji, o których mowa w pkt c i d, zastosowanie ma tylko najwyższy z dodatków.

Czynniki obniżające:

- a) za lokalizację mieszkania na poddaszu, suterenie lub pomieszczeniach o średniej wysokości poniżej 2,20 m,
- b) za wspólne użytkowanie przedpokoi, kuchni, łazienki przez wielu najemców,
- c) za brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w mieszkaniu
- d) za brak instalacji gazowej w mieszkaniu,
- e) za brak łazienki w mieszkaniu,
- f) za brak WC w mieszkaniu,
- g) za zamieszkiwanie w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu,
- h) za zamieszkiwanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki,
- i) za ślepą kuchnię,
- j) za usytuowanie mieszkań w rejonie ulic: Gałczyńskiego, Łokietka, Starowiejskiej, Śląskiej i Woźnickiej.

Wysokość czynszu dla lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego ustala się bez stosowania czynników podwyższających i obniżających jego wartość użytkową.

Nie planuje się skokowego wzrostu stawki bazowej czynszu. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki maksymalnie do 6% w każdym kolejnym roku obowiązywania programu i przeznaczaniu uzyskanych dochodów na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu gminy w celu zapobieżenia dalszej dekapitalizacji zasobów.

2. Warunki obniżania czynszu.

Obniżki czynszu najmu za lokale mieszkalne (z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela) udzielane są na wniosek najemców posiadających niskie dochody, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu złożenia wniosku, a najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

W przypadku wystąpienia warunków, o których mowa wyżej, określa się następujące progi dochodowe, uprawniające do zastosowania obniżki czynszu najmu przez wynajmującego oraz wysokość udzielonej obniżki czynszu:

- a) jeżeli średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 70% najniższej emerytury, wysokość obniżki czynszu wynosi 20%.
- b) jeżeli średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku jest wyższy od 70%, a nie przekracza 90% najniższej emerytury, wysokość obniżki czynszu wynosi 10%.

Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić zaświadczenie o dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego.

Obniżka czynszu jest udzielana na okres 12 miesięcy i obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca po dacie złożenia pełnego wniosku.

Obniżki nie stosuje się do czynszu ustalonego w wyniku przetargu."