



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 21 listopada 2017 r.

Poz. 6162

UCHWAŁA NR XXVI/243/17 RADY GMINY HERBY

z dnia 16 listopada 2017 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Herby w latach 2017-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) Rada Gminy Herby uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Herby w latach 2017-2022 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Herby.

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

Przewodniczący Rady

Józef Kozielski

6.	Herby, ul. Wieczorka 2 (mieszkania normalne)	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	dobry	dobry
7.	Lisów, ul. Budowlanych 11 (mieszkania normalne)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Lisów, ul. Stawowa 49 (mieszkania normalne)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Mochała, ul. Fabryczna 18 (mieszkania normalne)	zadowalający	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Braszcok 4 (mieszkania socjalne)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Hadra, Koszecińska 9 (mieszkania socjalne)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Hadra, Koszecińska 9A (mieszkania socjalne)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Użyte określenia w zestawieniu oznaczają:

- **stan dobry** – budynek w okresie objętej prognozy – nie wymaga remontu
- **stan zadowalający** – średni – konstrukcja budynku dobra, natomiast remontu wymagają konstrukcje pokrycia dachowego, wymiana instalacji wod. – kan., termomodernizacja

§ 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

1. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego jest i będzie dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznego i sprawności obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.).

2. W oparciu o analizę potrzeb oraz posiadane środki finansowe przeprowadzane będą remonty budynków stanowiących własność gminy, gwarantujące utrzymanie w stanie nie pogorszonej zasób mieszkaniowy.

3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynków a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania.

4. Z przewidywanych dochodów z czynszów planowane są między innymi prace remontowe w budynkach będących w 100% własności gminy. Remonty w budynkach w których występują wspólnoty mieszkaniowe planowane są zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez współwłaścicieli

ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACJI BUDYNKÓW ADMINISTROWANYCH PRZEZ WÓJTA GMINY

Tabela nr 3

L.P	Adres	Ilość mieszkań	Pow. uz. lokali w m ²	Lata	Stan techniczny					
					Remont elewacji budynku	Remont dachu i stropu	Wykończenie lokali mieszkalnych (podłogi ściany)	Remont klatek schodowych	Wymiana instalacji elektr.	Szacunkowy koszt w zł. W danym roku
1.	Braszcok nr 4	8	293,11	2017	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				2018	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				2019	-----	-----	+	-----	-----	60.000,00
				2020	-----	-----	-----	+	-----	10.000,00
				2021	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				2022	-----	-----	-----	-----	-----	-----
2.	Hadra, ul. Koszecińska 9	2	86,66	2017	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				2018	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				2019	-----	-----	+	-----	-----	120.000,00
				2020	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				2021	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				2022	-----	-----	-----	-----	-----	-----
R a z e m :		10	379,77							190.000,00

PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI W LATACH 2017-2022

Tabela nr 4

L.P	Adres	Ilość mieszkań	Pow. uz. lokali w m ²	Lata	Stan techniczny					
					Remont elewacji budynku	Remont dachu i stropu	Wykończenie lokali mieszkalnych (podłogi ściany)	Remont klatek schodowych	Wymiana instalacji elektr.	Szacunkowy koszt w zł. W danym roku
1.	Braszcok nr 4	8	293,11	2017	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				2018	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				2019	-----	-----	60.000,00	-----	-----	60.000,00
				2020	-----	-----	-----	10.000,00	-----	10.000,00
				2021	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				2022	-----	-----	-----	-----	-----	-----
2.	Hadra, ul. Koszęcińska 9	2	86,66	2017	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				2018	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				2019	-----	-----	120.000,00	-----	-----	120.000,00
				2020	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				2021	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				2022	-----	-----	-----	-----	-----	-----
R a z e m :		10	379,77							190.000,00

§ 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2022

1. Na gminny zasób nieruchomości w 2017 roku składają się: 11 lokali mieszkalnych i 14 lokali socjalnych

2. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców w kolejnych latach wyniesie

- a) rok 2017 – 1 lokali mieszkalnych
- b) rok 2018 – 1 lokali mieszkalnych
- c) rok 2019 – 1 lokali mieszkalnych
- d) rok 2020 – 0 lokali mieszkalnych
- e) rok 2021 – 1 lokali mieszkalnych
- f) rok 2022 – 0 lokali mieszkalnych

W przypadku opróżnienia lokalu przez najemcę lokal jest zbywany w formie przetargu

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Wójt Gminy Herby ustala w drodze Zarządzenia obowiązujące stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających stawkę za 1m².

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

Czynniki obniżające			
l.p.		uwagi	Współczynnik w %
1.	Ze względu na położenie budynku	Wszystkie budynki położone są w centrum danej wsi, czynnik ten nie ma wpływu na wysokość stawki czynszu	brak
2.	Ze względu na stan techniczny budynku	budynki zakwalifikowane do remontu, termomodernizacji	-5%
3.	Ze względu na położenie lokalu	Lokale położone na parterze, 3 piętrze i wyżej	-5%
4.	Ze względu na braki wyposażenia lokalu	Lokale bez instalacji wodni- kanalizacyjnej, C.O., bez łazienki, ze wspólną toaletą na korytarzu	-15%

3. Warunkami obniżenia czynszu za lokal mieszkalny są również:

- a) uzyskanie dochodu w gospodarstwie jednoosobowym nie wyższego niż 100% najniższej emerytury
- b) uzyskanie dochodu w gospodarstwie wieloosobowym nie wyższego niż 50% najniższej emerytury

4. Za dochód należy uważać wszelkie przychody obliczone według zasad określonych w ustawie o dodatkach mieszkaniowych

5. Za najniższą emeryturę należy rozumieć emeryturę obowiązującą w dniu kwalifikacji wniosków ogłoszoną przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.

6. Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Czynniki podwyższające			
l.p.		uwagi	Współczynnik w %
1.	Ze względu na położenie budynku	Wszystkie budynki położone są w centrum danej wsi, czynnik ten nie ma wpływu na wysokość stawki czynszu	brak
2.	Ze względu na stan techniczny budynku	budynki po przeprowadzonych remontach i po wykonanej termomodernizacji	+5%
3.	Ze względu na położenie lokalu	Lokale położone na I i II piętrze	+5%
4.	Ze względu na wyposażenie lokalu	Lokale wyposażone w C.O.	+ 5%

7. Zmiana czynszu następuje na zasadach określonych w Ustawie o ochronie praw lokatorów.

8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2017-2022.

1. Zarządzaniem mieniem komunalnym będącym zasobem gminy zajmuje się Wójt Gminy Herby, który administruje następującymi budynkami komunalnymi:

- a) Lisów, ul. Stawowa 49 – 2 lokale mieszkalne
- b) Braszczok nr 4 – 8 lokali socjalnych
- c) Hadra, Koszęcińska 9 – 5 lokali socjalnych w 2017 r. i 7 od 2019 r.
- d) Hadra, Koszęcińska 9A – 1 lokal socjalny

2. Sposoby i zasady zarządzanie mieniem komunalnym będącym zasobem gminy obejmuje:

- a) wynajmowanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
- b) przydzielanie mieszkań socjalnych będących w dyspozycji Wójta Gminy
- c) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy
- d) bieżące administrowanie lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy
- e) utrzymywanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych

3. Zarządzaniem mieniem wspólnym zajmuje się 8 Wspólnot Mieszkaniowych zarządzających następującymi budynkami:

- a) Herby, ul. Leśna 6 – 2 lokale mieszkalne stanowiące mienie gminy
- b) Herby, ul. Leśna 18 – 1 lokal mieszkalny stanowiący mienie gminy
- c) Herby, ul. Leśna 10 – 1 lokal mieszkalny stanowiący mienie gminy
- d) Herby, Lubliniecka 2 – 1 lokal mieszkalny stanowiący mienie gminy

- e) Herby, ul. Katowicka 8 – 1 lokal mieszkalny stanowiący mienie gminy
- f) Herby, ul. Wieczorka 2 – 1 lokal mieszkalny stanowiący mienie gminy
- g) Lisów, ul. Budowlanych 11– 1 lokale mieszkalne stanowiące mienie gminy
- h) Mochała, ul. Fabryczna 18– 1 lokale mieszkalne stanowiące mienie gminy

- 4. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest gmina , w imieniu której działa Wójt Gminy Herby
- 5. Nie przewiduje się zmian organizacyjnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2022.

- 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - a) opłaty czynszowe, z których pokrywane są:
 - bieżąca eksploatacja i drobne remonty
 - koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi
 - b) dofinansowanie z budżetu gminy na remonty i modernizacje budynków.

§ 8. Wysokość wydatków w latach 2017-2022 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, przychodów, a także wydatki inwestycyjne.

Wysokość przychodów i wydatków określa się w planie budżetowym tworzonym na podstawie wykonania zadań budżetowych w roku minionym z uwzględnieniem potrzeb określonych na podstawie przeglądów budynków i uchwał Wspólnot Mieszkaniowych.

ZESTAWIENIE WYDATKÓW NA LATA 2017-2022 Tabela nr 5

Wyszczególnienie	2017r. w zł	2018 r. w zł	2019 r. w zł	2020 r. w zł	2021 r. w zł	2022 r. w zł	Łącznie w zł
Koszty bieżącej eksploatacji	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	30.000
Koszty remontów i modernizacji	0	0	60.000 120.000	10.000	0	0	190.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	120.000
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0

W powyższej tabeli przedstawione zostały koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji budynków, których zarządem zajmuje się Wójt Gminy

Koszty remontów w budynkach w których zarządem zajmuje się 8 wspólnot wynosić będą proporcjonalnie do udziałów jakie posiada gmina w poszczególnych budynkach i pokrywane będą ze środków przeznaczonych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

§ 9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ustala się działanie poprzez:

- a) dążenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych położonych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, w których gmina jest właścicielem lokali mieszkalnych, zgodnie z planowaną sprzedażą w § 4 niniejszego planu.