



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 15 lutego 2017 r.

Poz. 948

## UCHWAŁA NR 192/XXV/2017 RADY GMINY DĘBOWIEC

z dnia 7 lutego 2017 r.

### w sprawie ustalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębowiec na lata 2017-2021”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016.446 ze 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. 2016.1610) Rada Gminy Dębowiec uchwala:

#### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębowiec na lata 2017 - 2021" zwany dalej „Programem”, o następującej treści:

Program określa:

- 1) cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2017-2021;
- 2) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 3) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 4) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 5) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 6) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 8) wysokość wydatków w kolejnych latach, 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, a także wydatki inwestycyjne;
- 9) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

## Rozdział 2.

### Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

#### § 2. 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 m<sup>2</sup> 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,
- 4) osób, którym gmina, zgodnie z obowiązującymi przepisami, obowiązane jest dostarczyć lokal zamienny,
- 5) osób, którym gmina obowiązane 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, które wyrażą wolę wynajęcia lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> za zapłatą czynszu rynkowego, ustalonego w wyniku przetargu lub w wyniku negocjacji przeprowadzonych w przypadku, gdy przetarg nie wyłonił najemcy,
- 8) 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 samodzielными lokalami.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym lokale socjalne i komunalne, są wynajmowane zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Gminy Dębowiec w uchwale podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) – zwanej dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”.

#### § 3. Celami gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie obowiązywania Programu są:

- 1) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) obniżenie kosztu utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali;
- 3) poprawa jakości i obniżenie kosztu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 4) w miarę możliwości dążenie do powiększenia zasobu o kolejne lokale, a w szczególności lokale socjalne.

§ 4. Gmina może realizować cele wymienione w § 3 programu i zaspokajać potrzeby mieszkaniowe osób, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 8 programu, 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 wówczas pobierać od tych osób czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu.

## Rozdział 3.

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

#### § 5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy opracowana została na podstawie:

- 1) wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w roku 2016 oraz zmian wielkości tego zasobu w latach 2017 – 2021;
- 2) liczby złożonych wniosków o wynajęcie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy;
- 3) zobowiązań gminy na dzień 31.12.2016 r. do dostarczenia lokali socjalnych z mocy wyroków sądu;
- 4) przewidywanych potrzeb w zakresie wynajęcia przez gminę lokali zamiennych;

- 5) przewidywanej liczby gospodarstw domowych zamieszkałych na obszarze gminy, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a nie są w stanie wynająć lokali za zapłatą czynszu pokrywającego pełne koszty eksploatacji i odtworzenia lokali;
- 6) celów, o których mowa w § 3 programu. **Tabela Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec 2016 r. oraz przewidywane zmiany**

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali	W tym				Uwagi
			Lokale mieszkalne	Lokale przeznaczone do najmu na czas trwania stosunku pracy	Lokale socjalne	Lokale zamienne i tymczasowe	
1.	Dębowiec ul. Katowicka 3	3	3	-	-	-	GOZ
2.	Dębowiec ul. Szkolna 7	1	1	-	-	-	Przedszkole
3.	Kostkowice ul. Dworska 18	3	1	-	2	-	Stara Szkoła
4.	Iskrzyczyn, ul. Mirów 6	1	1	-	-	-	Szkoła
5.	Iskrzyczyn, ul. Wiejska 11	2	-	-	2	-	Dom Wiejski
6.	Ogrodzona, ul. Wiedeńska 18	1	1	-	-	-	Szkoła
7.	Simoradz ul. Sportowa 14	8	1	-	7	-	RSP
<b>Razem 2016:</b>		<b>19</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Zmiana wielkości zasobu w latach 2017 - 2021</b>							
1.	Dębowiec ul. Katowicka 3	3	3	-	-	-	GOZ
2.	Dębowiec ul. Szkolna 7	1	1	-	-	-	Przedszkole
3.	Kostkowice ul. Dworska 18	3	1	-	2	-	Stara Szkoła
4.	Iskrzyczyn, ul. Mirów 6	1	1	-	-	-	Szkoła
5.	Iskrzyczyn, ul. Wiejska 11	2	-	-	2	-	Dom Wiejski
6.	Simoradz, ul. Sportowa 14	8	1	-	7	-	RSP
7.	Łączka ul. Wspólna 10	1	-	-	1	-	Stary sklep
<b>Razem 2017 - 2021</b>		<b>19</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

§ 6. Liczba wnioskodawców ubiegających się o wynajęcie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także zmiany zobowiązań gminy w zakresie dostarczenia lokali socjalnych w wyniku wyroków sądów, które zaszyły w okresie ostatnich 4 lat, zostały przedstawione w Tabeli Nr 2. **Tabela Liczba złożonych wniosków o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy**

Lp.	Powody złożenia wniosku	Liczba wniosków			
		2013	2014	2015	2016
1	Niski dochód gospodarstwa domowego	0	0	0	1
2	Wyrok sądu	0	0	0	0
3	Stan techniczny lokalu/budynku	0	1	0	2
4	Przegęszczenie	0	0	0	0
5	Zamiana lokalu dotychczasowego na lokal socjalny	0	0	0	1
6	Sytuacja rodzinna	0	0	4	3
7	Wychowanek domu dziecka/rodziny zastępczej	1	1	0	1
8	Trudne warunki mieszkaniowe	0	1	0	0
9	Bezdomność	2	1	0	1
10	Kłęski żywiołowe	0	0	0	0
11	Inne	0	0	0	0
	Razem	1	3	4	9

§ 7. Potrzeby w zakresie wynajęcia lokali zamiennych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w okresie 2017 – 2021 zostały przedstawione w Tabeli Nr 3. **Tabela Potrzeby w zakresie lokali zamiennych**

Lp.	Powody dostarczenia lokalu zamiennego	Liczba gospodarstw domowych
1	Konieczność wyłączenia budynku z użytkowania i rozbiórki budynków	0
2	Nieopłacalność remontu	0
3	Konieczność dostarczenia lokalu na czas remontu budynku	0

§ 8. Mając na uwadze rosnącą liczbę wniosków o przydział lokali, należy dążyć do powiększenia gminnego zasobu o kolejne lokale, zwłaszcza lokale socjalne. Należy przy tym zwrócić uwagę na rosnące zagrożenia ze strony zjawisk atmosferycznych, szczególnie tych mających charakter gwałtowny i niemożliwy do przewidzenia.

§ 9. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy została opracowana na podstawie stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy w 2016 r. oraz na podstawie analizy nakładów na remonty, modernizacje i inwestycje dotyczące tego zasobu, które zostały poniesione w okresie ostatnich 5 lat. **Tabela Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy**

Jednostka	szt.	m <sup>2</sup> p.u.	szt. wybudowanych przed 1945 r.	Szt. zużytych w ponad 70%	szt. gdzie konieczny jest remont kapitalny budynku	szt. gdzie konieczna jest rozbiórka
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	19	976,34	4	1	1	0
- w tym lokali socjalnych	11	391,91	2	2	2	0
Liczba lokali stanowiących własność gminy	19	976,34	4	3	3	0
W tym pozbawionych						
1)kanalizacji						0
2)c.o.						0
3)c.w.						0
4)gazu						0
5)łazienek w lokalach			3	3	3	0
6)innych elementów niezbędnych dla bezpieczeństwa mieszkańców						0

§ 10. Wydatki na remonty mieszkaniowego zasobu gminy, poniesione w latach poprzednich zostały przedstawione w Tabeli Nr 5. **Tabela Wydatki na remonty mieszkaniowego zasobu gminy w latach poprzednich**



**Rozdział 4.****Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 12. Stopień zniszczenia budynków oraz potrzeby remontowe na koniec 2016 r. w budynkach mieszkalnych stanowiących własność gminy, w których lokale mieszkalne wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zostały przedstawione w Tabeli Nr 7 oraz w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**Tabela 7 Potrzeby remontowe**

Stopień zniszczenia podstawowych elementów budynków												Rozbiórka		Remonty		
Pow. 75%																
Fundament – izolacja			Mury (ściany nadziemne)			Dach - pokrycie			Dach - konstrukcja							
Pow. ogółem	Il. bud.	W tym bud. z lok. soc.	Pow. ogółem	Il. bud.	W tym bud. z lok. soc.	Pow. ogółem	Il. bud.	W tym bud. z lok. soc.	Pow. ogółem	Il. bud.	W tym bud. z lok. soc.	Il. bud.	Il. lok.	Il. bud.	Il. lok.	W tym lok. soc.
m <sup>2</sup>	szt.	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	szt.	szt.	szt.	szt.	szt.	szt.
283	2	8	450	2	2	115	8	7	0	0	0	0	0	4	14	10

§ 13. Wyposażenie lokali w urządzenia techniczne i instalacje ilustruje Tabela nr 8. **Tabela Szczegółowe wyposażenie poszczególnych lokali w urządzenia techniczne i instalacje**

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Wyposażenie lokali			
			instalacja wod.-kan.	Instalacja gazowa	c.o.	Łazienka i wc w lokalu
1.	Dębowiec ul. Katowicka 3	3	3	3	3	3
2.	Dębowiec ul. Szkolna 7	1	1	1	1	1
3.	Kostkowice ul. Dworska 18	3	3	-	3	-
4.	Iskrzyczyn Ul. Mirów 6	1	1	1	1	1
5.	Iskrzyczyn Ul. Wiejska 11	2	2	-	-	2
6.	Simoradz ul. Sportowa 14	8	8	8	8	8
7.	Łączka ul. Wspólna 10	1	1	1	1	1

§ 14. Plan remontów lokali i budynków mieszkalnych stanowiących własność gminy, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy w okresie obowiązywania Programu, został przedstawiony w tabeli Nr 9. **Tabela Plan remontów lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych**

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Liczba lokali socjalnych	Zakres remontu	Niezbędne nakłady w zł
<b>2017</b>					
1.	Simoradz ul. Sportowa 14	1	1	Malowanie ścian.	2 000,00
<b>2018</b>					
1.	Simoradz ul. Sportowa 14	8	7	Termomodernizacja budynku. Izolacja przeciwwodna fundamentów	173.000,00
<b>2019</b>					
1.	Łączka, ul. Wspólna 10	1	1	Remont kapitalny budynku, Izolacja przeciwwodna fundamentów	60 000,00

2020					
1.	Iskrzyczyn Ul. Wiejska 11	2	2	Malowanie klatki schodowej	6 000,00
2021					
1.	Dębowiec ul. Katowicka 3	3	0	Malowanie klatki schodowej.	6 000,00

### Rozdział 5.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 15. 1. Planując sprzedaż lokali, uwzględnia się cele, o których mowa w § 3 Programu.

2. Nie przeznaczają się do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach użyteczności publicznej i innych budynkach służących funkcjom publicznym.

3. W pierwszej kolejności przeznaczają się do sprzedaży te budynki/lokale, których koszt remontu wynosi min. 70% wartości odtworzeniowej budynku/lokalu. Środki uzyskane ze sprzedaży należy w pierwszej kolejności przeznaczyć na remont lub modernizację pozostałych lokali wchodzących w skład zasobu. **Tabela Planowana sprzedaż budynków i lokali**

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Rok sprzedaży
1.	Kostkowice, ul. Dworska 18	3	2020

### Rozdział 6.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 16. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w oparciu o stawkę bazową.

§ 17. 1. Ustalając stawkę bazową uwzględnia się:

- 1) podatek od nieruchomości,
- 2) koszty administrowania,
- 3) koszty konserwacji,
- 4) koszty technicznego utrzymania nieruchomości,
- 5) koszty remontów,
- 6) koszty utrzymania zieleni,
- 7) ubezpieczenie nieruchomości.

2. Stawkę bazową ustala się dzieląc koszty wskazane w ust. 1 przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 18. Stawkę bazową czynszu ustaloną przez Wójta Gminy obniżają czynniki zmniejszające wskazane w tabeli nr 12, wyliczone w oparciu o punktowy sposób kwalifikacji lokalu.

§ 19. 1. Ustala się podział lokali na klasy:

- 1) I klasa,
- 2) II klasa,
- 3) III klasa.

2. Suma uzyskanych punktów za dany lokal będzie podstawą do zakwalifikowania lokalu do danej klasy i wyliczenia stawki czynszu zgodnie z tabelą nr 11.

3. Weryfikacja przyporządkowania lokalu do danej klasy powinna być przeprowadzana nie rzadziej niż raz na 5 lat. **Tabela Podział lokali na klasy**

Klasa	Ilość punktów	Współczynnik zmniejszający wysokość czynszu
I	41-35	1,0
II	34 - 20	0,7
III	19- (-30)	0,5

**Tabela Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali**

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu		Punkty	
		dodatnie	ujemne
1.	Rozkładowy układ pomieszczeń	3	
2.	Ogrzewanie centralne lub elektryczne	3	
3.	Wyłączna używalność łazienki	3	
4.	Wyłączna używalność kuchni	3	
5.	Wyłączna używalność ubikacji w granicach mieszkania	3	
6.	Bieżąca zimna woda w mieszkaniu	3	
7.	Ciepła woda z sieci, piecyka gazowego lub ogrzewacza elektrycznego	2	
8.	Kuchnia gazowa lub elektryczna do gotowania posiłków	2	
9.	Przynależność (piwnica, schowek)	3	
10.	Mieszkanie nasłonecznione	3	
11.	Mieszkanie dostępne z klatki schodowej nie z korytarza	2	
12.	Balkon, loggia lub taras	2	
13.	Podłogi z parkietu	1	
14.	Zieleń i elementy "małej architektury" przed budynkiem- wymagające pielęgnacji	2	
15.	Mieszkanie w budynku frontowym na dogodnej kondygnacji, dotyczy Ip, Iip.	3	
16.	Wysokość pomieszczeń w granicach 240-350 cm	3	
1.	Ogrzewanie piecowe	1	
2.	Ogrzewanie etażowe	2	
3.	Łazienka z ciepłą wodą z "kolumnienki"	2	
4.	Amfiladowy układ pomieszczeń	2	
5.	Okna w pokojach od strony północnej	2	
6.	Wspólny przedpokój	1	
7.	Mieszkanie w oficynie	2	
8.	Mieszkanie na parterze przy ruchliwej ulicy	1	
9.	Korytarzowy układ pomieszczeń w budynku	1	
10.	Węglowa kuchnia do przygotowania posiłków	1	
11.	Wysokość pomieszczeń 240 cm lub 350 cm	1	
Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu		Punkty	
		dodatnie	ujemne
1	Zagrzybenie (potwierdzone stos. orzeczeniem)		3
2	Zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych		2
3	Powtarzające się zacieki (nie z winy najemcy)		1
4	Poziom podłogi parteru niższy niż 30 cm nad parterem		1
5	Suterena (do 90 cm poniżej terenu)		3

6	Brak warunków do wymiany powietrza. Dotyczy tzw. „pojedynek” zamieszkałych, przez kilka osób oraz obszarów silnie skażonych spalinami		2
7	Niewystarczające oświetlenie naturalne. Dotyczy ślepych, kuchni oraz pokoi, w których stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi < 1/8		2
8	Brak stałego źródła ciepła		3
9	Niewystarczająca termoizolacyjność przegród budowlanych(niedogrzanie zimą, przegrzanie latem)		2
10	Brak przedsionka izolacyjnego (przedpokój, wiatrołap)		2
11	Mniej niż 5 m <sup>2</sup> powierzchni mieszk. na 1 osobę		3
12	Wyeksploatowane nie z winy najemcy: stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna, podłogi i posadzki, instalacje elektryczne i wod.-kan.		1 1 1
13	Wspólna łazienka		1
14	Wspólna ubikacja		1
15	Brak używalności łazienki		3
16	Wspólna kuchnia		2
17	Brak przynależności (piwnica, schowek gospodarczy)		2
18	Sąsiedztwo windy lub zsypu śmieciowego		1
	Sumy punktów (+) i (-)	+	-
	Wynikowa ilość punktów		

**§ 20. 1.** W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu będzie obniżany.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wpływających na zmianę czynszu.

**§ 21. 1.** Podwyżki czynszu winny kształtować się na górnym pułapie wartości dopuszczonych ustawą.

2. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od wynajmującego, nie może być dokonywane częściej, niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

**§ 22.** W stosunku do najemców lokali osiągających niskie dochody, którzy nie są najemcami lokali socjalnych można stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek, przy czym maksymalna obniżka czynszu nie może być większa niż 60%.

**§ 23. 1.** Celem zapewnienia spłaty należnego czynszu należy prowadzić pełną windykację należności czynszowych, a w przypadku trudnej sytuacji finansowej najemcy zaproponować ugodę w sprawie spłat zaległości i bieżących należności lub, jeśli spełnia warunki zaproponować lokal o mniejszej powierzchni użytkowej.

2. Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania, związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych oraz płynnych, w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

**§ 24. 1.** W stosunku do najemców lokali mieszkalnych, będących w trudnej sytuacji materialnej, w przypadku, gdy nie jest możliwe wyegzekwowanie należności związanych z najmem lokalu, powstałe zadłużenie może być przez najemcę odpracowane, poprzez wykonywanie świadczeń rzeczowych na rzecz Gminy.

2. Maksymalna wysokość zadłużenia, która może być przez najemcę uregulowana w formie świadczenia rzeczowego nie może przekraczać 3 – krotności minimalnego wynagrodzenia za pracę, zgodnie z odrębnymi przepisami.

3. Wójt Gminy określi:

- 1) rodzaj świadczeń rzeczowych, które dłużnik może wykonywać,
- 2) stawkę godzinową,
- 3) sposób udokumentowania wykonania świadczenia rzeczowego,
- 4) wzór aneksu do umowy najmu, na podstawie którego świadczenie rzeczowe będzie wykonywane.

**§ 25.** Czynnosc za lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup>, a które nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wielodzietnych rodzin o niskich dochodach albo rodzin zastępczych, należy ustalać w drodze przetargu, stosując odpowiednio przepisy o organizowaniu przetargów na zbycie nieruchomości.

## **Rozdział 7.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

**§ 26.** 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 świadczonych usług na rzecz najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) bilansowanie kosztów dostaw wody, gazu do celów grzewczych, energii elektrycznej, wywozu odpadów komunalnych i odprowadzenia ścieków, z uwzględnieniem części wspólnych, w obrębie budynku;
- 5) wyposażenie, w miarę technicznych możliwości, wszystkich lokali wchodzących w skład zasobu w urządzenia pomiarowe, umożliwiające naliczanie kosztów niezależnych od wynajmującego;
- 6) zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy za pomocą mieszkaniowego zasobu gminy;
- 7) poprawa standardów zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie gminy.

**§ 27.** Gmina gospodaruje i zarządza mieszkaniowym zasobem gminy zgodnie z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) oraz art. 25 ust. 1–3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 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, poz. 573 ze zm.).

**§ 28.** Realizacja celów, o których mowa w § 26 pkt 1–5 oraz realizacja postanowienia zawartego w § 27 w okresie obowiązywania Programu, obejmuje w szczególności:

- 1) oddzielenie ewidencji księgowej przychodów i wydatków związanych z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy od ewidencji księgowej przychodów i wydatków związanych z lokalami użytkowymi;
- 2) uporządkowanie rozliczeń mediów dostarczanych do poszczególnych nieruchomości i lokali, w tym doprowadzenie do zawarcia osobnych umów na dostawy usługi i mediów do każdego lokalu;
- 3) zwiększenie przejrzystości kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy, w szczególności poprzez oddzielenie ewidencjonowania i rozliczania bezpośrednich kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu od pozostałych kosztów, w tym kosztów remontu i modernizacji zasobu.

§ 29. 1. Komórka organizacyjna Urzędu Gminy Dębowiec zarządzająca mieszkaniowym zasobem gminy, odpowiada za:

- 1) ewidencjonowanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) zapewnienie wyceny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) sporządzanie planów wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) zabezpieczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za lokale udostępniane z zasobu;
- 6) współpracę z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami, w tym lokalami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- 7) wdzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie lokali oraz oddawanie do korzystania w innej formie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 8) przygotowywanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych;
- 9) dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów;
- 10) zapewnienie wyposażenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie sprawnego zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 12) podejmowanie w stosunku do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych, w sprawach o zapłatę należności za korzystanie z lokali, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie oraz o wpis w księdze wieczystej.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się także do:

- 1) zabudowanych nieruchomości wykorzystywanych do celów mieszkalnych, które gmina w całości wdzierżawia lub w innej formie w całości oddaje do korzystania osobom trzecim;
- 2) nieruchomości zabudowanych budynkami zbiorowego zamieszkania, w których znajdują się pomieszczenia mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które nie są samodzielными lokalami.

3. Nadzór nad realizacją zadań wymienionych w ust. 1-2 sprawuje Kierownik referatu odpowiedzialnego za sprawy mieszkaniowe.

§ 30. Windykację należności z tytułu najmu lokali prowadzi referat odpowiedzialny za sprawy finansowe.

## **Rozdział 8.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 31. Środki finansowe na remonty oraz konserwację mieszkaniowego zasobu gminy powinny pochodzić z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszu za najem lokali mieszkalnych,
- 2) wpływów z czynszu za najem lokali użytkowych,
- 3) dofinansowania z budżetu gminy,
- 4) środki pozabudżetowe.

§ 32. 1. Prognoza źródeł finansowania mieszkaniowego zasobu gminy w okresie obowiązywania Programu uwzględni przewidywane zmiany wielkości i jakości mieszkaniowego zasobu gminy oraz zmiany wielkości czynszów, które wynikają z postanowień Programu, a także zawarte w Programie plany inwestycji mieszkaniowych, plany remontów i plany modernizacji.

2. Gmina z budżetu będzie dofinansować koszty utrzymania i remontów zasobów zgodnie z Tabelą nr 13. Wielkość dofinansowania powinna mieć na celu doprowadzenie do zrównania kosztów eksploatacji budynków z wysokością wpływów. **Tabela Koszty finansowania zasobu z uwzględnieniem źródeł finansowania**

Rok	Przewidywane koszty ogółem w zł	Źródła finansowania	
		Czynsz	Budżet Gminy Dębowiec
2017	2 000,00	18.593,00	-
2018	173 000,00	19.057,83	153.942,17
2019	60 000,00	19.534,27	40 465,73
2020	6 000,00	20.022,63	-
2021	6 000,00	20.523,19	-
<b>Razem</b>	<b>247 000,00</b>	<b>97 730,92</b>	<b>194 407,90</b>

### Rozdział 9.

#### Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne

§ 33. 1. Przewiduje się coroczny wzrost wydatków w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS.

2. Jako stawkę bazową wydatków należy przyjąć poziom wydatków poniesionych w 2016 roku. **Tabela Wielkość wydatków na zasób mieszkaniowy Gminy Dębowiec w latach 2017-2021**

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów w zł	Koszty modernizacji w zł	Wydatki inwestycyjne	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł	Wydatki razem w zł
2017	10 500,00	2 000,00	0,00	0,00	0,00	12 500,00
2018	10 573,50	0,00	0,00	173 000,00	0,00	183 573,50
2019	10 647,51	0,00	0,00	60 000,00	0,00	70 647,51
2020	10 680,26	6 000,00	0,00	0,00	0,00	16 680,26
2021	10 722,05	6 000,00	0,00	0,00	0,00	16 722,05
<b>Razem</b>	<b>53 123,32</b>	<b>14 000,00</b>	<b>0 000,00</b>	<b>233 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300 123,32</b>

### Rozdział 10.

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

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

2. Wspieranie, o którym mowa w ust. 1, polega w szczególności na:

- 1) gromadzeniu informacji i ofert osób chętnych dokonać zamiany lokali;
- 2) informowaniu o możliwości zamiany lokalu osób, które zajmują lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a które mają trudności z wywiązywaniem się z opłat za używanie lokalu;
- 3) kontaktowaniu ze sobą osób, które chcą zamienić lokale;
- 4) udzielaniu osobom zainteresowanym informacji o możliwościach zamiany lokali oraz o związanych z tym procedurach i kosztach;
- 5) pomaganiu osobom zainteresowanym zamianą lokali w załatwieniu związanych z tym formalności;
- 6) promowaniu korzyści, które mogą wynikać z zamiany lokali.

§ 35. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębowiec

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Marian Matejczuk**

Załącznik do Uchwały Nr 192/XXV/2017  
Rady Gminy Dębowiec  
z dnia 7 lutego 2017 r.

Potrzeby remontowe

Dębowiec, ul. Katowicka 3	instalacje co	
	instalacja cw	
	instalacja zw	
	Kanalizacja	
	instalacja gazowa	
	instalacja elektryczna	
	węzły ciepłe	
	Kotłownia	
	przewody kominowe	
	Dach, łącznie z remontem więźby dachowej	
	Balkony	
	Stropy	
	Elewacja	
	inne prace konstrukcyjne	
	wymiana stolarki	
	remont schodów	
	remont klatki schodowej	
	wymiana podłóg	
	Docieplenie	
	Doposażenie	
	- instalacja cw	
	- instalacja zw	
	- kanalizacja	
	- instalacja gazowa	
	- instalacja elektryczna	
	- węzły ciepłe	
	- inne	
	zagospodarowanie terenu	
Dębowiec, ul. Szkolna 7	instalacje co	
	instalacja cw	
	instalacja zw	
	Kanalizacja	
	instalacja gazowa	
	instalacja elektryczna	
	węzły ciepłe	
	Kotłownia	
	przewody kominowe	
	Dach, łącznie z remontem więźby dachowej	
	Balkony	
	Stropy	
	Elewacja	
	inne prace konstrukcyjne	
	wymiana stolarki	
	remont schodów	
	remont klatki schodowej	
	wymiana podłóg	
	Docieplenie	

	Doposażenie	
	- instalacja cw	
	- instalacja zw	
	- kanalizacja	
	- instalacja gazowa	
	- instalacja elektryczna	
	- węzły cieplne	
	- inne	
	zagospodarowanie terenu	
Kostkowice, ul. Dworska 18	instalacje co	X
	instalacja cw	X
	instalacja zw	X
	Kanalizacja	X
	instalacja gazowa	
	instalacja elektryczna	
	węzły cieplne	
	Kotłownia	
	przewody kominowe	X
	Dach, łącznie z remontem więźby dachowej	X
	Balkony	
	Stropy	
	Elewacja	
	inne prace konstrukcyjne	
	wymiana stolarki	X
	remont schodów	X
	remont klatki schodowej	X
	wymiana podłóg	X
	Docieplenie	X
	Doposażenie	
	- instalacja cw	
	- instalacja zw	
	- kanalizacja	
	- instalacja gazowa	
	- instalacja elektryczna	
	- węzły cieplne	
	- inne	X (urządzenie terenu)
	zagospodarowanie terenu	
Iskrzyczyn, ul. Wiejska 11	instalacje co	
	instalacja cw	
	instalacja zw	
	Kanalizacja	
	instalacja gazowa	
	instalacja elektryczna	
	węzły cieplne	
	Kotłownia	
	przewody kominowe	
	Dach, łącznie z remontem więźby dachowej	
	Balkony	
	Stropy	
	Elewacja	
	inne prace konstrukcyjne	
	wymiana stolarki	
	remont schodów	

	remont klatki schodowej	X
	wymiana podłóg	
	Docieplenie	
	Doposażenie	
	- instalacja cw	
	- instalacja zw	
	- kanalizacja	
	- instalacja gazowa	
	- instalacja elektryczna	
	- węzły cieplne	
	- inne	
	zagospodarowanie terenu	
Iskrzyczyn, ul. Mirów 6	instalacje co	
	instalacja cw	
	instalacja zw	
	Kanalizacja	
	instalacja gazowa	
	instalacja elektryczna	
	węzły cieplne	
	Kotłownia	
	przewody kominowe	
	Dach, łącznie z remontem więźby dachowej	
	Balkony	
	Stropy	
	Elewacja	
	inne prace konstrukcyjne	
	wymiana stolarki	
	remont schodów	
	remont klatki schodowej	X
	wymiana podłóg	
	Docieplenie	
	Doposażenie	
	- instalacja cw	
	- instalacja zw	
	- kanalizacja	
	- instalacja gazowa	
	- instalacja elektryczna	
	- węzły cieplne	
	- inne	X (urządzenie terenu)
	zagospodarowanie terenu	
Ogrodzona, ul. Wiedeńska 18	instalacje co	
	instalacja cw	
	instalacja zw	
	Kanalizacja	
	instalacja gazowa	
	instalacja elektryczna	
	węzły cieplne	
	Kotłownia	
	przewody kominowe	
	Dach, łącznie z remontem więźby dachowej	
	Balkony	
	Stropy	
	Elewacja	

	inne prace konstrukcyjne	
	wymiana stolarki	
	remont schodów	
	remont klatki schodowej	
	wymiana podłóg	
	Docieplenie	
	Doposażenie	
	- instalacja cw	
	- instalacja zw	
	- kanalizacja	
	- instalacja gazowa	
	- instalacja elektryczna	
	- węzły cieplne	
	- inne	
Simoradz , ul. Sportowa 14	instalacje co	
	instalacja cw	
	instalacja zw	
	Kanalizacja	
	instalacja gazowa	
	instalacja elektryczna	
	węzły cieplne	
	Kotłownia	
	przewody kominowe	
	Dach, łącznie z remontem więźby dachowej	
	Balkony	
	Stropy	
	Elewacja	X
	inne prace konstrukcyjne	
	wymiana stolarki	
	remont schodów	
	remont klatki schodowej	
	wymiana podłóg	
	docieplenie	X
	doposażenie	
	- instalacja cw	
	- instalacja zw	
	- kanalizacja	
	- instalacja gazowa	
	- instalacja elektryczna	
	- węzły cieplne	
	- inne	
	zagospodarowanie terenu	
Łaczka , ul. Wspólna 10	instalacje co	X
	instalacja cw	X
	instalacja zw	X
	kanalizacja	
	instalacja gazowa	X
	instalacja elektryczna	X
	węzły cieplne	
	kotłownia	X
	przewody kominowe	X
	Dach, łącznie z remontem więźby dachowej	
	balkony	
	stropy	

	elewacja	
	inne prace konstrukcyjne	
	wymiana stolarki	
	remont schodów	
	remont klatki schodowej	
	wymiana podłóg	X
	docieplenie	X
	doposażenie	
	- instalacja cw	
	- instalacja zw	
	- kanalizacja	
	- instalacja gazowa	
	- instalacja elektryczna	
	- węzły ciepłne	
	- inne	
	zagospodarowanie terenu	