



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 22 lutego 2017 r.

Poz. 1115

UCHWAŁA NR XXIX/277/2017 RADY GMINY LEŁÓW

z dnia 16 lutego 2017 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lełów w latach 2017 - 2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) i 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) Rada Gminy Lełów, uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lełów w latach 2017 - 2022 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lełów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lełów

Władysław Jaworski

Załącznik
do Uchwały Nr XXIX/277/2017
Rady Gminy Lelów
z dnia 16 lutego 2017

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lelów w latach 2017 – 2022

Rozdział I. Wprowadzenie

§ 1. Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Zgodnie z powyższymi przepisami wieloletni program gospodarowania zasobem gminy opracowany powinien być na co najmniej pięć kolejnych lat. Niniejszy program zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W szczególności celem niniejszego opracowania jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej dotyczących czynszu, zasad zarządzania zasobem w tym przewidywaną sprzedaż mieszkań, zasad ustalania czynszów oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lelów.

Rozdział II. Postanowienia ogólne

§ 2. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lelów w latach 2017-2022.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **programie** – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lelów w latach 2017-2022, określony w niniejszej uchwale;
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Lelów;

- 3) **ustawie o ochronie praw lokatorów** – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

Rozdział III.

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

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Lelów obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność lub będące w zarządzie gminy. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będących własnością gminy.

§ 5. Wielkość i strukturę zasobu mieszkaniowego oraz zasób lokali socjalnych gminy przedstawia Tabela nr 1.

Mieszkaniowy zasób Gminy Lelów na dzień 1 stycznia 2017 r.

Lp	Status mieszkania	Adres budynku	Lokal	Powierzchnia. użytkowa lokalu	Ilość lokali	Łączna powierzchnia użytkowa	uwagi
1	Lokale socjalne	ul. Polnej 3	1	33,62	4	113,45	własność
			2	30,04			
			3	27,93			
			4	21,86			
2	Lokale mieszkalne	Drochlin 73	1	38,40	4	187,60	własność
			2	38,40			
			3	55,40			
			4	55,40			
3		Ślężany 38	1	34,38	3	144,70	własność
			2	36,00			
			3	74,38			
4		Lelów pl. Partyzantów w 19	1	34,00	3	128,60	władanie
			2	53,40			
			3	41,20			
	Razem		14			574,41	

§ 6. Stan techniczny zasobu wymienionego w § 5 określa się na podstawie okresowych kontroli wykonywanych zgodnie z przepisami ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących. Stan techniczny lokali będzie w kolejnych latach ulegał polepszeniu.

§ 7. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Lelów w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Tabela Nr 2

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Ilość lokali ogółem
2017	4	10	4	14
2018	3	6	4	10
2019	3	6	4	10
2020	3	6	4	10
2021	3	6	4	10
2022	3	6	4	10

Rozdział IV

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2017-2022

§ 8. 1. W latach 2017-2022 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Lelów w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

2. W trakcie realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Kolejność oraz zakres remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Lelów po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów.

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017 – 2022

- § 9. 1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym tylko najemcom posiadający umowy zawarte na czas nieoznaczony.
2. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz postanowień uchwał Rady Gminy w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy, podejmowanych każdorazowo do nieruchomości sprzedawanych.
3. Biorąc pod uwagę postulaty dotychczasowych najemców oraz zasady ekonomii planuje się sprzedaż w roku 2017 lokali mieszkalnych w Drochlinie.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

- § 10.1. Czynsze za lokale mieszkalne i lokale socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lelów wg stawki naliczanej za 1 m² powierzchni użytkowej.
2. Wójt Gminy ustala stawkę bazową - maksymalną za 1 m² powierzchni użytkowej, która będzie stosowana do lokali z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę użytkową lokalu.
3. Zmiany wysokości czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Czynsz płatny będzie w sposób i w terminach określonych w umowach najmu. Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu w zasobie gminy.
5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest ponadto do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę mediów (energii elektrycznej, wody, energię ciepłą, wywóz nieczystości stałych i płynnych).
6. Za opóźnienie w zapłacie należności pobiera się odsetki w wysokości odsetek ustawowych. Zaległości za co najmniej 3 pełne okresy płatności czynszu lub opłat dodatkowych stanowią podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.
7. Wójt Gminy będzie stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Za najemcę o niskich dochodach uważa się osoby, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury (obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych) w gospodarstwie jednoosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym. Za dochód, uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział VII

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.

§ 11. Lokalami będącymi w mieszkaniowym zasobie gminy, zarządza Wójt Gminy. Zarządzanie obejmuje:

1) przydzielanie mieszkań socjalnych będących w dyspozycji Wójta;
2) wynajmowanie mieszkań zgodnie z ustawą 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);

3) bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem;

4) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie.

Nie przewiduje się zmiany w sposobie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział VIII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2022.

§ 12. 1. Wydatki związane z poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

2. Głównym źródłem finansowania zadań określonych w § 1, będą środki finansowe z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Lelów.

Rozdział IX

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.

Koszty wydatków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów bieżących	Wydatki modernizacyjne
2017	5 000	15 000	-
2018	4 000	10 000	-
2019	4 000	10 000	-
2020	4 000	10 000	-
2021	4 000	10 000	-
2022	4 000	10 000	-
Razem	25 000	65 000	-

Rozdział X

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

§ 13. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie realizowana poprzez następujące działania:

- 1) stopniową racjonalizację i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków;
- 3) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

Nie przewiduje się zamiany lokali związanej z remontem budynków i lokali.

Celem poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem zamierza się sprzedać 4 lokale mieszkalne w miejscowości Drochlin.