



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 maja 2017 r.

Poz. 3279

UCHWAŁA NR 211/XXXIII/2017 RADY MIASTA I GMINY SZCZEKOCINY

z dnia 25 maja 2017 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szczekociny na lata 2017-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948 z 2017 r. poz. 730) 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. z 2016r. poz.1610)

Rada Miasta i Gminy Szczekociny

uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szczekociny na lata 2017-2022” stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szczekociny.

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Szczekociny

Jacek Mazanek

Załącznik do Uchwały Nr 211/XXXIII/2017
Rady Miasta i Gminy Szczekociny
z dnia 25 maja 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
SZCZEKOCINY NA LATA 2017-2022**

Rozdział 1.

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH,
Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**

Mieszkańcy Gminy Szczekociny tworzą lokale socjalne i lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Szczekociny.

1. Lokale socjalne

a) Lokale socjalne znajdujące się w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. Żeromskiego 11 w Szczekocinach:

Lp.	Rodzaj lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Położenie	Stan techniczny budynku
1.	Lokal socjalny nr 1	19,50 m ²	parter	średni
2.	Lokal socjalny nr 2	16,10 m ²	parter	średni
3.	Lokal socjalny nr 3	38,00 m ²	parter	średni
4.	Lokal socjalny nr 4	35,15 m ²	I piętro	średni
5.	Lokal socjalny nr 5	19,40 m ²	I piętro	średni
6.	Lokal socjalny nr 6	14,86 m ²	I piętro	średni
7.	Lokal socjalny nr 7	22,80 m ²	I piętro	średni
8.	Lokal socjalny nr 8	18,70 m ²	I piętro	średni
9.	Lokal socjalny nr 9	20,20 m ²	parter	średni
RAZEM:		204,71 m ²		

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe (piece kaflowe lub piecokuchnie).

b) Lokale socjalne znajdujące się w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. Senatorskiej 13 w Szczekocinach:

Lp.	Rodzaj lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Położenie	Stan techniczny budynku
1.	Lokal socjalny nr 1	28,03 m ²	parter	dobry
2.	Lokal socjalny nr 2	28,03 m ²	parter	dobry
3.	Lokal socjalny nr 3	28,03 m ²	parter	dobry
4.	Lokal socjalny nr 4	28,03 m ²	parter	dobry
5.	Lokal socjalny nr 5	36,38 m ²	I piętro	dobry
6.	Lokal socjalny nr 6	28,03 m ²	I piętro	dobry
7.	Lokal socjalny nr 7	28,03 m ²	I piętro	dobry
8.	Lokal socjalny nr 8	28,03 m ²	I piętro	dobry
9.	Lokal socjalny nr 9	36,38 m ²	II piętro	dobry
10.	Lokal socjalny nr 10	28,03 m ²	II piętro	dobry
11.	Lokal socjalny nr 11	28,03 m ²	II piętro	dobry
12.	Lokal socjalny nr 12	28,03 m ²	II piętro	dobry
RAZEM:		353,06 m ²		

Budynek socjalny wielorodzinny został wybudowany w latach 2013-2015 w ramach zadania pn. „Poprawa warunków mieszkaniowych dla mniejszości romskiej zamieszkałej w Szczekocinach” w ramach rządowego programu pn. „Program integracji społeczności romskiej w Polsce na lata 2014-2020”. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, C.O. (etażowe z trzonu kuchennego z płaszczem wodnym).

2. Lokale mieszkalne

a) Lokale mieszkalne znajdujące się w budynku położonym przy ul. Żeromskiego 103 w Szczekocinach:

Lp.	Rodzaj lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Położenie	Stan techniczny budynku
1.	Lokal mieszkalny nr 1	62,40 m ²	parter	dostateczny
2.	Lokal mieszkalny nr 2	42,60 m ²	parter	dostateczny
3.	Lokal mieszkalny nr 3	40,00 m ²	parter	dostateczny
RAZEM:		145,00 m ²		

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową (ujęcie własne), kanalizacyjną, C.O. (częściowe) oraz ogrzewanie piecowe (piece kaflowe lub piecokuchnie).

b) Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku położonym przy ul. Polnej 2 w Szczekocinach (budynek Lecznicy):

Lp.	Rodzaj lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Położenie	Stan techniczny budynku
1.	Lokal mieszkalny nr 2	80,00 m ²	I piętro	średni
RAZEM:		80,00 m ²		

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, C.O.

c) Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku położonym w Rokitnie 59 (budynek „Agronomówka”):

Lp.	Rodzaj lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Położenie	Stan techniczny budynku
2.	Lokal mieszkalny nr 1	28 m ²	parter	średni
RAZEM:		28 m ²		

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, C.O.

3. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Szczekociny wydziela się lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy i emerytur dla nauczycieli i lekarzy weterynarii.

a) Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku położonym przy ul. Tadeusza Kościuszki 20 w Goleniowach (budynek Zespołu Szkół w Goleniowach):

Lp.	Rodzaj lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Położenie	Stan techniczny budynku
1.	Lokal mieszkalny nr 1	40,00 m ²	parter	średni
RAZEM:		40,00 m ²		

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, C.O.

b) Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku położonym przy ul. Polnej 2 w Szczekocinach (budynek Lecznicy):

Lp.	Rodzaj lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Położenie	Stan techniczny budynku
1.	Lokal mieszkalny nr 1	80,00 m ²	parter	średni
RAZEM:		80,00 m ²		

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, C.O.

Umowy najmu zawierane będą przez Burmistrza Miasta i Gminy Szczekociny.

4. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Szczekociny w latach 2017-2022 nie ulegnie zmianie. Gmina Szczekociny nie przewiduje budowy nowych mieszkań.

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. Lokale mieszkalne oraz lokale socjalne (oprócz nowo wybudowanego budynku socjalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Senatorskiej 13 w Szczekocinach oddanego do użytkowania w 2016 roku) pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy Szczekociny są lokalami w przeważającej większości w dobrym oraz średnim stanie technicznym.

2. W miarę zaistniałych potrzeb oraz w oparciu o środki i możliwości finansowe, Gmina Szczekociny będzie przeprowadzała bieżące remonty i modernizacje lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych, które będą polegały przede wszystkim na remoncie przewodów kominowych (dymowych, wentylacyjnych, spalinowych), naprawie rynien, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remoncie pokryć dachowych, dociepleniach, wymianie lub naprawie instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, odgromowych, malowaniu klatek, uzupełnianiu tynków itd. Pozwoli to na utrzymanie w miarę dobrego stanu technicznego mienia komunalnego. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznych budżetach Gminy Szczekociny.

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Gmina Szczekociny nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. W odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Gminy Szczekociny ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsz za najem lokali mieszkalnych,
- b) czynsz za najem lokali socjalnych.

2. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, należne podatki.

3. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Miasta i Gminy Szczekociny w drodze zarządzenia.

4. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Dla lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej.

6. Gmina Szczekociny może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

7. Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

8. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego o wartości stanowiące odpowiedni procent stawki bazowej:

- a) czynniki podwyższające stawkę bazową:

Lp.	Czynnik	%
1.	lokal wyposażony w instalację C.O.	30
2.	wyposażenie w WC i łazienkę w lokalu	30

3.	przynależna piwnica lub komórka	20
----	---------------------------------	----

b) czynniki obniżające stawkę bazową:

Lp.	Czynnik	%
1.	brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	10

9. Czynniki podwyższające lub obniżające bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego sumuje się.

10. Wysokość czynszu określa umowa najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego.

11. Czynsz jest płatny na podstawie faktury wystawionej przez Gminę Szczekociny, w terminie w niej określonym oraz na wskazane konto bankowe.

12. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych tj. opłat za energię elektryczną, odbiór odpadów komunalnych, dostawę do lokalu zimnej wody, odbiór nieczystości płynnych na podstawie odrębnych umów zawartych z dostawcami i odbiorcami tych mediów.

Rozdział 5.

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

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Szczekociny zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Szczekociny.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) podejmowania czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych we właściwym stanie technicznym,
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i innych opłat związanych z najmem lokali,
- d) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali i budynków.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczekociny w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki finansowe przewidziane w budżecie gminy uchwalanym na kolejne lata, pochodzące między innymi z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- a) z budżetu gminy,
- b) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych,
- c) dotacje z budżetu państwa,
- d) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział 7.

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

1. Szacunkowe wydatki w latach 2017-2022 dotyczące bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji:

Rodzaj wydatków (w tys. zł) / lata	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji	20	20	20	20	20	20
Koszty remontów lokali i budynków	19	19	19	19	19	19
Koszty modernizacji lokali i budynków	-	-	30	20	20	20

2. Podczas obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczekociny nie przewiduje się wydatków związanych z budową lub rozbudową zasobów mieszkaniowych.

3. Wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Szczekociny finansowane będą z bieżących wpłat czynszowych oraz z budżetu Gminy.

Rozdział 8.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- a) coroczne zapewnienie w budżecie Gminy środków finansowych przeznaczonych na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- b) weryfikację umów i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- c) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- d) wypowiedanie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z zapisem art. 11 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016r. poz.1610).

2. Remonty lokali i budynków realizowane będą w sposób nie wymagający wykwaterowania najemców do lokali zamiennych.

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy wynajmowane będą na zasadach określonych odrębną Uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczekociny.