

**UCHWAŁA NR 188/XXVII/2017
RADY GMINY I MIASTA KOZIĘGŁOWY**

z dnia 26 stycznia 2017 r.

Załącznik nr 8 do protokołu
Nr XXVII/2017 Rady G i M
Kozięgłowy z dnia 26.01.2017

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta
Kozięgłowy w latach 2017-2021**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy i Miasta Kozięgłowy uchwala co następuje:

§ 1. Uchwała ustala Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Kozięgłowy na lata 2017-2021.

§ 2. 1. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy obrazuje następująca tabela

Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań-stan własności gminy	Pow. użytkowa ogółem (m ²)	Pow. użytkowa a stan własności gminy	Rok budowy
Kozięgłowy ul. Świętokrzyska	1	5	5	305	305	1950-1960
Kozięgłowy ul. Woźnicka	1	1	1	50	50	1950
Kozięgłowy ul. 3 Maja	1	2	2	100	100	1964
Mysłów ul. Myszkowska	1	5	5	242	242	1960-1961
Pińczycze ul. Śląska	1	4	4	233	233	1962
Winowno ul. Szkolna	1	4	4	160	160	1968
Lgota Górna ul. Szkolna	1	4	4	180	180	1968
Siedlec Duży ul. Jana Pawła II	1	2	2	116	116	1952
Lokal socjalny ul. Świętokrzyska Kozięgłowy	1	1	1	33	33	1950-1960
Lokal mieszkalny ul. Górska 55a Markowice	1	1	1	57	57	1965

2. Struktura gminnego zasobu mieszkaniowego obejmuje:

- 1) 1 lokal socjalny tj. lokal przy ul. Świętokrzyskiej w Kozięgłowach,
- 2) 28 lokali komunalnych.

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2021 może ulec zmianie w razie sprzedaży lokali. Planuje się, że w latach 2017-2021 Gmina i Miasto Kozięgłowy może sprzedawać, co najmniej jeden lokal.

4. W latach 2017-2021 nie planuje się przekształcania mieszkalnych lokali komunalnych na inne cele oraz tworzenia nowych mieszkalnych lokali komunalnych i lokali socjalnych.

5. Planowaną wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach obrazuje następująca tabela

Lp		Lata				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Lokale komunalne	28	28	28	28	27
2.	Lokale socjalne	1	1	1	1	1
	Razem	29	29	29	29	28

§ 3. 1. W budynkach, w których znajdują się lokale zachodzi potrzeba remontów w zakresie:

- 1) stolarki okiennej i drzwiowej,
- 2) konstrukcji i pokryć dachowych,
- 3) docieplenia ścian i stropodachów,
- 4) wewnętrznych instalacji elektrycznych,
- 5) malowania klatek schodowych,
- 6) wymiany wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych,
- 7) wymiany instalacji c.o.,

2. Szczegółowy plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy i Miasta Koziegłowy w latach 2017-2021 obrazuje następująca tabela:

Lp.	Nazwa zadania	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1.	Wymiana stolarki okiennej (szt.)	4	2	2	2	2
2.	Wymiana i remont pokryć dachowych w budynkach	-	-	-	-	1
3.	Remont konstrukcji dachowych w budynkach	-	-	-	-	1
4.	Roboty dociepleniowe ścian budynków -termomodernizacja	2	-	1	1	-
5.	Roboty dociepleniowe stropodachów budynków	2	-	1	1	-
6.	Wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych budynków-ilość lokali komunalnych	1	-	-	-	-
7.	Wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego w budynkach- ilość budynków	-	-	-	-	-
8.	Malowanie klatek schodowych w budynkach	-	1	1	1	1
9.	Wymiana wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych w budynkach	-	-	-	-	-
10.	Wymiana drzwi wejściowych do lokali komunalnych (szt.)	-	1	-	1	-
11.	Roboty ogólnobudowlane w lokalach komunalnych	1	1	1	1	1

§ 4. Planuje się sprzedaż następujących lokali komunalnych w poszczególnych latach:

- 1) Lokal mieszkalny przy ul. Woźnickiej w Koziegłowach – w 2021 r.

§ 5. 1. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne.

2. Na miesięczny czynsz najmu lokalu składają się następujące elementy:

- 1) stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego,
- 2) czynniki wpływające na wysokość czynszu.

3. Wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala w formie zarządzenia Burmistrza.

4. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać 10% w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony.

5. Wprowadza się następujące czynniki wpływające na wysokość czynszu:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) lokal wyposażony w instalację wod -kan – podwyższenie do 5%,

- b) lokal wyposażony w łazienkę – podwyższenie do 10 %,
- c) lokal wyposażony w wod-kan i łazienkę i centralne ogrzewanie – podwyższenie do 15 %,
- d) brak w.c w lokalu – obniżenie do 5 %

2) ogólny stan techniczny obiektu:

- a) docieplenie budynku – podwyższenie do 5%,
- b) brak docieplenia budynku - obniżenie do 5%,
- c) toaleta na zewnątrz budynku – obniżenie do 10 %.

6. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych może wzrastać raz do roku.

§ 6. 1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Zespół Usług Komunalnych w Kozięgłowach.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym zasobem obejmuje w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) pozyskiwanie nowych lokali do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
- 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 4) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług w zakresie odbioru nieczystości stałych i płynnych,
- 6) współuczestniczenie w zarządzaniu nieruchomościami wspólnymi, w razie powstania wspólnot mieszkaniowych,
- 7) prowadzenie ewidencji lokali wchodzących w skład zasobu.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie podmiotu zarządzającego mieszkaniowym zasobem w okresie obowiązywania Programu.

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody własne gminy.

2. Wysokość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

- 1) 230 000 zł w roku 2017,
- 2) 80 000 zł w roku 2018,
- 3) 90 000 zł w roku 2019,
- 4) 70 000 zł w roku 2020,
- 5) 80 000 zł w roku 2021,

§ 8. 1. 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 przedstawia następująca tabela:

Wyszczególnienie	Faktyczne wykonanie w tys. zł	Prognoza planu na lata 2017-2021 w tys. zł					Projekt
		2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	
Wydatki ogółem:	43,6	30	80	90	70	80	
koszty eksploatacji	19,7	22	23	20	20	20	
remonty i modernizacje	23,9	18	57	70	50	60	

Inwestycje	-	230	-	-	-	-
------------	---	-----	---	---	---	---

2. Uznając, że istniejący zasób jest wystarczający do potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy i Miasta Kozięgłowy w latach 2017-2021 nie planuje się budowy nowych lokali.

3. Odstępuje się od ustalania kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, gdyż Gmina nie jest członkiem żadnej wspólnoty mieszkaniowej.

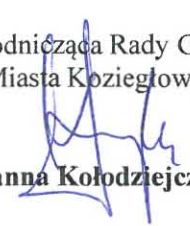
§ 9. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy:

- 1) likwidować dysproporcje między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu poprzez zamianę lokali przy każdej okazji remontu lokalu lub budynku,
- 2) dążyć do sprzedaży komunalnego zasobu mieszkaniowego w budynkach, szczególnie tam, gdzie występuje niekorzystny bilans wpływów z czynszu i wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz samych lokali komunalnych,
- 3) w razie opróżnienia lokalu, należy w pierwszej kolejności rozważyć zbycie lokalu,
- 4) przy przydzielaniu lokali brać pod uwagę w pierwszej kolejności nałożony na Gminę obowiązek złożenia oferty lokalu socjalnego na podstawie wyroków sądowych oraz możliwość zgłaszania roszczeń odszkodowawczych w przypadku nie wskazania lokalu socjalnego przez gminę,
- 5) podejmować działania w celu pozyskania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne.

§ 10. 1. Traci moc uchwała nr 166/XXV/2016 Rady Gminy i Miasta Kozięgłowy z dnia 24 listopada 2016r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Kozięgłowy w latach 2017-2021.

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

Przewodnicząca Rady Gminy i
Miasta Kozięgłowy


Joanna Kołodziejczyk